

Æ

# Mortensvingen 14

0284 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Keyhan Ascari**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 89 10 14

[kas@eie.no](mailto:kas@eie.no)

EIE Sandvika

E

finne ditt nye hjem

E



## Andreas Bock

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

46 54 55 57

[abo@eie.no](mailto:abo@eie.no)

EIE Sandvika

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	74
Kort om oss .....	215

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Mortensvingen 14, 0284 Oslo, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Gnr. 10 Bnr. 564 Snr. 46 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Eierseksjon

## AREALER

Totalt BRA 51 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 51 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

## AREAL

Primærom: 51 kvm, Bruksareal: 51 kvm, BRA-i: 51 kvm , TBA: 9 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1991

## TOMT

Eiet tomt 6740 kvm

## PRISANTYDNING

4 780 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato: 20.11.24 16:22

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 80 716,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 15 657,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 780 000,- (Prisantydning)

kr 80 716,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 860 716,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 1 000,- (Flyttegebyr kjøper)

kr 121 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 860 716,-))

kr 123 790,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 984 506,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 994 456,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 3 251,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Totalt felleskostnader pr. mnd: 3 251,00

Felleskostnadene inkluderer:

Trappevask, kabel-TV, parkeringsplass, internett, felleskostnader

Når man er et del av et sameie må man regne med at felleskostnadene kan øke.

## EIER

Johan Henrik Stensen Amelie Seljelid Arnesen

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Mortensvingen 14 - Denne 2(3)-roms leiligheten er en praktisk, lys og sjarmerende hjørneleilighet beliggende i barnevennlige Mortensvingen.

Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Lilleaker/Øraker. Her bor du sentralt med kort vei til "alt" du trenger i hverdagen. God internbeliggenhet i bygget uten direkte innsyn og optimale solforhold.

### Høydepunkter:

- God og effektiv planløsning
- Hjørneleilighet med hjørnebalkong
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2015
- Et hovedsoverom og et ekstra rom
- Nymalte vegger
- Egen parkeringsplass og gjesteparkering
- Romslig bod med 13 kvm gulvareal
- Ca. 2-3 min gange til trikk og T-bane
- Gode solforhold
- Veldrevet sameie



- Barnevennlig
- Sentralt med nærhet til "alt"

Leilighet beliggende i byggets 3 etasje som hjørneleilighet. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, et soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, og ekstra rom med adkomst fra kjøkken/stue. Utgang fra stue og nord-vendt balkong.

Boligen ligger i nærheten av flere dagligvarebutikker og servicetilbud. På Lilleakersenteret finner du blant annet Kiwi, interiørbutikken At Home og kafeene Grønn og Nishi Sushi. Tvers over veien ligger Woolland, Guttelus og Schlägergården kafé. CC Vest handlesenter tilbyr et bredt utvalg av butikker, apotek, vinmonopol, legesenter, restauranter, kafeer og treningssenteret Sats. Lysaker brygge har også flere hyggelige serveringssteder.

Transporttilbudene er svært gode med Kolsåsbanen, trikk 13 og busslinjene 32 og 23 fra Lilleaker. Fra Lysaker stasjon er det tog, flytog og ekspressbusser som dekker både lokale og langdistanse reiser.

#### **PARKERING**

Leiligheten disponerer og har bruksrett til en parkeringsplass.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Leiligheten ligger svært sentralt på Lilleaker/Øraker, med kort gangavstand til dagligvarebutikker og offentlig transport som trikk, t-bane, buss, tog og flytog fra Lysaker stasjon.

Området byr på mange flotte rekreasjonsmuligheter. Du har nær tilgang til turstiene langs Lysakerelven, som strekker seg fra Lysaker til Bogstad - perfekte for både rolige spaserturer og joggeturer i naturskjønne omgivelser. Lysakerfossen er et høydepunkt som er verdt å oppleve. Sommerstid kan man nyte bading og båtliv på Sollerudstranda, og det er kort vei til Sjølyst, Bygdøy og Lysaker brygge med fine badeplasser og flott turterreng. Sykkelstier langs Bestumkilen og Frognerkilen gir enkel tilgang til Aker Brygge, mens ruten via Vækerø leder mot Sandvika. Om vinteren byr Bygdøy på oppkjørte skispor, og Mærradalen gir adgang til skiløyper som strekker seg til Sørkedalen og marka. For alpint er Oslo Vinterpark ved Bogstadvannet et utmerket alternativ.

Boligen ligger i nærheten av flere dagligvarebutikker og servicetilbud. På Lilleakersenteret finner du blant annet Kiwi, interiørbutikken At Home og kafeene Grønn og Nishi Sushi. Tvers over veien ligger Woolland, Guttelus og Schlägergården kafé. CC Vest handlesenter tilbyr et bredt utvalg av butikker, apotek, vinmonopol, legesenter, restauranter, kafeer og treningssenteret Sats. Lysaker brygge har også flere hyggelige serveringssteder.

Transporttilbudene er svært gode med Kolsåsbanen, trikk 13 og busslinjene 32 og 23 fra Lilleaker. Fra Lysaker stasjon er det tog, flytog og ekspressbusser som dekker både lokale og langdistanse reiser.

#### **BEBYGGELSE**

Området består av småhus, leilighetsbygg og eneboliger.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 6740 kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Lilleaker barnehage/skole

Øraker barnehage/skole

Ullern barnehage

Bjørnesletta skole

Montesorriskolen

Ullern VGS

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Transporttilbudene er svært gode med Kolsåsbanen, trikk 13 og busslinjene 32 og 23 fra Lilleaker. Fra Lysaker stasjon er det tog, flytog og ekspressbusser som dekker både lokale og langdistanse reiser.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Leilighet beliggende i byggets 3 etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue og nord-vendt balkong.

#### **BYGGEMÅTE**

Boligbygg over 3 etasjer samt loft. Støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon av valmtakskonstruksjon utvendig tekket med takstein (taket er ikke besikket). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

#### **BODER**

Leiligheten disponerer en loftsbodd på 13 kvm gulvflate.

## Standard

#### **STANDARD**

##### **Entré:**

Romslig entré med god plass til oppbevaring av sko- og yttertøy

i garderobe og i kommode. Entréen er romslig og har plass til ta imot gjester, samtidig som den knytter sammen boligens ytterligere rom. Tilgang til både bad, soverom og stue/kjøkken herfra.

#### **Stue:**

Leilighetens stue oppleves som romslig og luftig som hjørneleilighet. Store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys og luft bidrar til en god atmosfære i hele rommet. Stuen har god plass til sofagruppe og tilhørende møblement, samt spisebord. Fra stuen er det utgang til en solrik markterrasse på 9 kvm. 1 stavs parkett

#### **Kjøkken:**

Leilighetens åpne kjøkkenløsning oppleves som til dels separat og er praktisk innredet. Det er god plass til oppbevaring i over- og underskap. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Kjøkkenet har et moderne og tidløst design fra 2015, med 1 stavs parkett på gulv.

#### **Bad:**

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malte veggflater og malt himling med downlights. Servantinnredning og benkeplater av heltre. Dusjkabinett med skyvedør av glass. Det er opplegg for vaskemaskin.

#### **Soverom:**

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, garderobe og tilhørende møblement.

#### **Disponibelt rom/kontor**

Leiligheten har et ekstra rom/disponibelt rom. Dette rommet har vært brukt som soverom av nåværende eier, men er ikke godkjent per dags dato som soverom. Rommet har flere bruksmuligheter, bla. kontor/hobbyrom osv. Videre ble leiligheten sist solgt som en 3-roms, der rommet ble markedsført som soverom. Slik vi tolker tilstandsrapporten, ser det ut som at rommet oppfyller kravene til å bli et godkjent soverom, men dette må søkes om i kommunen.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på ca. 13 kvm.

Overflater: 1-stavs parkett, fliser, malte veggflater og himling

#### Kommentarer til tilstandsgrad:

INGEN TG3!

Kommentarer til TG2:

#### **Bad**

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk

og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 6 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht. lekkasjesikkerhet. Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

#### **Kjøkken**

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales. På bakgrunn av berederens ukjente alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

#### **Entrè, soverom og stue**

Det registreres stedvis riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Gulvoverflater bærer noe preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Dørblader til soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

#### **Dører og vinduer**

Vinduer og balkongdør er av eldre dato og har stedvis behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

#### **Tekniske anlegg**

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

#### **Elektriske anlegg**

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring/dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Balkong Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales. Overflatebehandlingen

er slitt på terrassebord og rekkverk og har behov fornying. Tiltak anbefales.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 27.04.1993 som omhandler nybygg/boligblokk.

Det er avvik fra originale byggetegninger og dagens planløsning. Rom med adkomst fra kjøkken er idag benyttet som soverom, men rommet er ikke omsøkt bruksendring kommunen og dermed ikke et godkjent soverom.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Oppvarming via elektrisitet.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatt er beregnet til:

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 3 251,- pr.mnd.

Trappevask, kabel-TV, parkeringsplass, felleskostnader

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Lånenr.: 1636.57.80343

Restgjeld:.4.470.668

Restløpetid: til år 2042

Rente: 7,25%

Annuitetslån 4 terminer

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer: 82737299

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 060 000,- Som sekundærbolig Kr. 4 028 000,-

#### **SAMEIE**

Sameie: Mortensvingen 8-14 Sameiet, Orgnr: 980439070

#### **FORRETNINGSFØRER**

PHM Forvaltning AS

#### **STYREGODKJENNING**

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **DYREHOLD**

§ 14 - Dyr: Normen er at det er tillatt å holde kjæledyr som ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret skal informeres i god tid før kjæledyr anskaffes for formell godkjenning. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Dette gjelder alle hunder og beboere kan derfor informere alle som luffer hunden på vår tomt om dette. Alle dyreeiere/-passere plikter å rydde opp etter sine kjæledyr på eiendommen og det anses som særskilt viktig at hundeeiere/-passere straks fjerner hundenes ekskrementer ved å benytte hundeposer som knytes godt sammen og kastes i søppelkassen

#### **DIVERSE**

Varmtvannsbereider (ukjent årstall) på ca. 120 liter montert under oppvaskkum.

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.  
Takhøyder i leiligheten målt til ca. 2,41 meter. Baderom 2,30 meter.

#### **ANNET**

Intigrerte hvitevarer medfølger  
Garderobeskap medfølger

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

#### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

1947/9296-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST  
05.08.1947

OVERFØRT FRA: 0301-10/564

Gjelder denne registerenheten med flere

1960/6038-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
23.05.1960

BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 10 bnr 604

OVERFØRT FRA: 0301-10/564

Gjelder denne registerenheten med flere

1987/51005-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
10.08.1987

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

OVERFØRT FRA: 0301-10/564

Gjelder denne registerenheten med flere

1990/70992-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
23.11.1990

Erkl. om utskillelse/bebyggelse av d.e. på visse vilkår, bl.a.om utvidelse av Mortensvingen, overdragelse av veggrunn til kommunen m.v.

OVERFØRT FRA: 0301-10/564

Gjelder denne registerenheten med flere

1991/20296-2/105 PANTSETTELSESERKLÆRING TINGLYST  
24.04.1991

BELØP: NOK 20.000

PANTHAVER:Sameiet

Lnr: 1124372

Sikkerhet for fellesutgifter med prioritet etter

90% av takst uten opptrinnsrett

OVERFØRT FRA: 0301-10/564/O/46 F

Gjelder denne registerenheten med flere

1998/73797-1/105 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST  
14.12.1998

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:698

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/  
Plan- og bygningsetaten i Oslo.

OVERFØRT FRA: 0301-10/564/O/46 F

Gjelder denne registerenheten med flere

1999/28059-1/105 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST  
03.06.1999

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:221

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:247 Snr:1

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:247 Snr:3

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:249

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:268 Snr:1

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:268 Snr:2

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:268 Snr:3

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:268 Snr:4

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:268 Snr:5

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:274 Snr:1

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:274 Snr:2

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:274 Snr:3

:Knr:0301 Gnr:10 Bnr:274 Snr:4

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten

OVERFØRT FRA: 0301-10/564/O/46 F

Gjelder denne registerenheten med flere

2000/69275-2/105 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE TINGLYST  
21.11.2000

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

#### **UTLEIE**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

#### REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

S-2991

Vedtaksdato: 31.08.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198650156

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

S-4220

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200913489

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214,

V240614, V021012,

V051114

## Kjøpsvilkår

#### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

#### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 780 000,- (Prisantydning)

kr 80 716,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 860 716,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 1 000,- (Flyttegebyr kjøper)

kr 121 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 860 716,-))

-----  
kr 123 790,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 984 506,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 994 456,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egengerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

#### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.9 750)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.16 966)

Markedspakke 1 (Kr.19 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 850)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 870 716,-) (Kr.73 050)

Tilrettelegging (Kr.15 500)

Totalt kr. (Kr.152 901)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### OPPDRAGSNUMMER

36-24-0605

## Kjøpsinformasjon

#### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

#### **EIE VEKST**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbyr i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Andreas Bock

#### **SAKSBEHANDLERE**

Keyhan Ascari

EIE Sandvika

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 97 89 10 14 / E-post: [kas@eie.no](mailto:kas@eie.no)

Andreas Bock

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 46 54 55 57

[/ E-post: [abo@eie.no](mailto:abo@eie.no)

# DITT NYE HJEM?

















































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



































































14

14











# Mortensvingen 14, 0284 OSLO

Leilighet. - 3 etasje.



Ordernr. 15064280

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.





# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



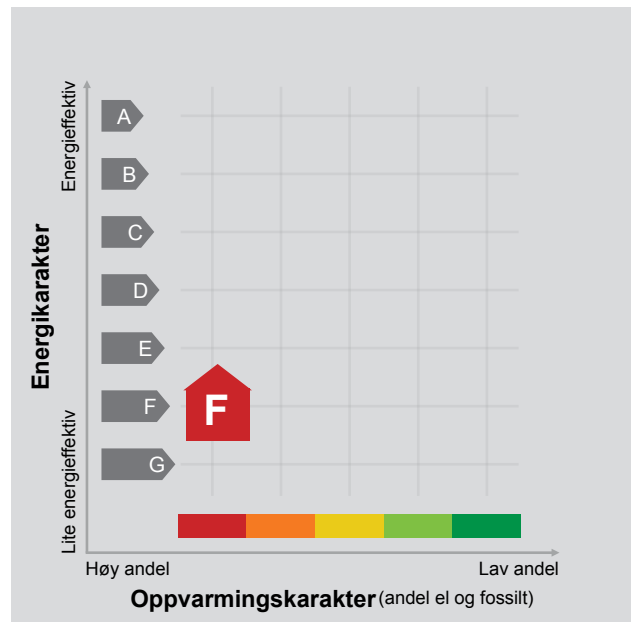
\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

# INFORMASJON & DOKUMENTER



# ENERGIATTEST

Adresse	Mortensvingen 14
Postnummer	0284
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	564
Seksjonsnummer	46
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81136416
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-68590
Dato	18.01.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Redusér innnetemperaturen**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1991
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	51
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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



### **Tiltak 11: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Mortensvingen 14  
0284 OSLO  
Gnr./Bnr.: 10/564  
Seksjonsnr. : 46  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet.  
Bruksareal: 51 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 51 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 20.11.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygnings sakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygnings sakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	20.11.2024
Referansenummer	15064280
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0605
Hjemmelshaver/selger	Johan Henrik Stensen/Amelie Seljelid Arnesen
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Johan Henrik Stensen/Amalie Seljelid Arnesen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	6°C
Rapportdato	17.01.2025 14:58

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Mortensvingen 14
Postnummer/sted	0284 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	10/564
Seksjonsnr.	46
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1991.		

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Mortensvingen 8-14, beliggende på bydel Ullern i Oslo kommune. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, gressplen, trær, prydbusker, diverse beplantning, sittegrupper, sykkelparkering, lekeapparater. Leiligheten har tilgang til felles sykkelbod og søppelskur.

Boligbygg over 3 etasjer samt loft. Støpt plate på mark. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon av valmtakskonstruksjon utvendig teknet med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 3 etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til nord-vendt balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca 13 m<sup>2</sup> gulvflate, samt en utvendig parkeringsplass på felles parkeringsareal.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



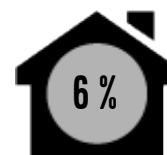
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken - Med åpen løsning mot stue.		Varmtvannsbereider	9	
		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom - Entré, soverom og stue.		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4 etasje.	51			51	9
	Entré, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				Balkong.
SUM	51			51	9
<b>Total bruksareal: 51 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 51 m<sup>2</sup> P-ROM (BRA-i).

Balkong i 3 etasje oppmålt til ca 9 m<sup>2</sup> (TBA).

Arealet i loftsbod måles til ca 13 m<sup>2</sup> (ALH), men grunnet lav takhøyde er arealet ikke måleverdig som bruksareal.





# Rapport

## Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte slette veggflater. Himling i lysmalt slett flate med downlights. Servantinnredning/benkeplater av heltre. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning og stikkontakt på vegg. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med susternekasse. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med naturlig avtrekk montert i vegg.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

 TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettesjikt/slukmansjett ikke klemt med klemring i sluk og er derfor spesielt utsatt for lekkasjer. Tettesjikt i sluk bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 6 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.


## Kjøkken - Med åpen løsning mot stue.

Gulvflate belagt med parkett. Malte slette veggflater. Himling i lysmalt mur/betong. Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte lyse fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Keramisk steketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Ventilator med mekanisk avtrekk. Varmtvannsbereder (ukjent årstall) på ca 120 liter montert under oppvaskkum. Vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner montert under oppvaskbenk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 TG 2 Varmtvannsbereder | Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales. På bakgrunn av berederens ukjente alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør | Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Overflater gulv | Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.


Innredning | Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Øvrige rom - Entré, soverom og stue.

Gulvflater belagt med parkett. Malte slette veggflater. Himlinger i lysmalt mur/betong. Slette innerdører. Garderobeinnredning i soverom 1. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken. Avtrekksventil med naturlig avtrekk i bad.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 TG 2 Overflater gulv | Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov. Gulvoverflater bærer noe preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innerdører | Dørblader til soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

## Etasjeskiller - 3 etasje.

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré og stue.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 8 mm.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereider på ca 120 liter (ukjent årstall) montert under kjøkkenbenk. Vannrør av typen kobberør og forkrømmede rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner montert under oppvaskbenk. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Avtrekksventil med naturlig avtrekk montert i bad. Oppvarming med elektrisitet.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TG 2 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

 TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.


Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.


Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring/dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Dører og vinduer

---


Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35dB og sikkerhetslås. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har stedvisbehov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til nord-vendt balkong på ca 9 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden målt til 0,90 meter.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Overflatebehandlingen er slitt på terrassebord og rekkverk og har behov fornying. Tiltak anbefales.
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Takhøyder i leiligheten målt til ca 2,41 meter. Baderom 2,30 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke relevant.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 12.11.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

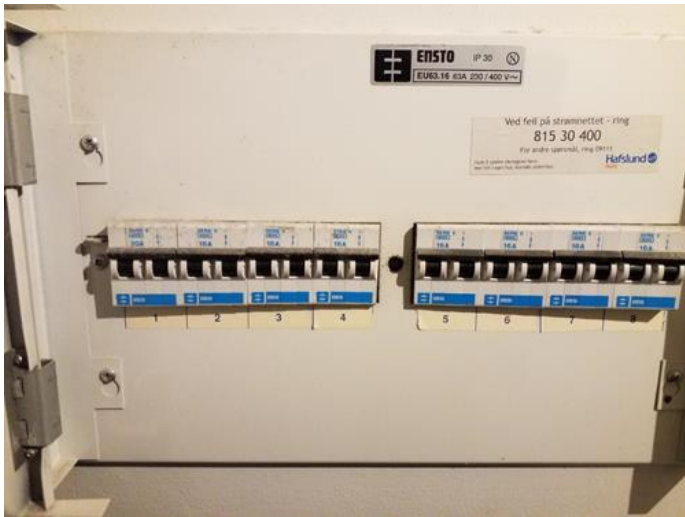
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap. ]

INSTALLATØR:		ANLEGG NR.:	ADVARSEL!	
Berg og Sandboe A-S P. B. 6673, Rødelekkha 0292 0516 2. Tlf. 02 - 95 49 50		TILKØBLET FASE: 1 - 2 - 3	Advarsel om alle utførelser som krever at alle pålegg eller tekniske skiltinger, f.eks. strømmer og jordings anlegg, utføres til påleggsmåte.	
Spotbaggbakken		TRINTEKKEKORT	SIKRING	LEDNING
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE	AMPERE	mm <sup>2</sup>	KLEMMER NR.
1	Komfyr	20	2 · 4	
2	Oppvaakmaskin	16	2 · 2,5	
3	Stikk bad	16	2 · 2,5	
4	Stikk bad	16	2 · 2,5	
5	VVB + kjøkken (V. L. E. S. E. H. T. V. A. N. G.)	16	2 · 2,5	
6	Varme/stikk kjøkken/stue	16	2 · 2,5	
7	Varme/stikk bad/sover.	16	2 · 2,5	
8	Reserve	16		
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse. ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i baderom.]

**INNKALLING**  
til  
**ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024**  
i  
**SAMEIET MORTENSVINGEN 8-14**

**Tirsdag 9. april 2024 – kl. 18.00**

**Sted: Sportsveien Borettslag, Lysehagan 50 (Blokken mellom Coop Extra og T-banen).**

Til behandling foreligger:

Åpning med godkjenning av innkalling, registrering av oppmøte og fullmakter, valg av møteleder og valg av to personer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

1. **Styrets årsberetning for 2023** (vedlegg)
2. **Styrets interne beretning for 2023** (vedlegg)
3. **Årsregnskap for 2023 samt revisors beretning** (vedlegg)
4. **Godtgjørelse til styret** (vedlegg)
5. **Sak fra styret:** Tilføyinger i Husordensreglene. (oppdaterte huordensregler vedlagt)
6. **Innkommne forslag:** Sak fra Frank-Robert Sveinsbø Oppgradering av uteområde (vedlegg)  
**Styrets innstilling:** Denne saken er allerede på vedlikeholdsplanen, men kan ikke prioriteres denne gang. Styret vil informere mer om dette under punkt 9. Orienteringssaker.
7. **Budsjett for 2024** (lagt til i resultatregnskapet)
8. **Valg av styre.** Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem (vedlegg)  
Øvrige styremedlemmer er ikke på valg.
9. **Eventuelt.** Orienteringssaker, ikke vedtakssaker.  
Orientering om endring av fordelingen av felleskostnader (vedlegg)  
Orientering om diverse prosjekter, elbillading, parkering og sykkelkur.

**Oslo, 20. mars 2024**  
**Sameiet Mortensvingen 8-14**

Styret



## **Sameiet Mortensvingen 8-14**

**Vedlegg – sak 4  
Årsmøte 9. april 2024**

### **Kompensasjon til styret**

Styret fremmer følgende forslag til sameiermøtet:

*"For funksjonsåret 2023 (arbeidsperioden våren 2023 til våren 2024) utbetales kr 60.000,-, som fordeles mellom styremedlemmer og varamedlem etter styrets eget beste skjønn».*

**Vi er 4 faste medlemmer og 2 varamedlemmer:**

**Styrehonorar er redusert med kr 63 000 og reduserer utgiftsbudsjettet ettersom det er mulig å utbetale dette som skattefritt honorar.**

**Valg av styremedlemmer.**

I årsmøtet 28. mars 2023 ble styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer valgt til henholdsvis våren 2024 og våren 2025. På valg i år er følgende:

Styreleder Petter Rønneberg ble valgt som styreleder til våren 2024. Han tilbyr seg å ta gjenvalg både som styreleder og styremedlem.

Styremedlem Sissel Karlsson-Haig er på valg og tilbyr gjenvalg.

Varamedlem Catarina Storhammar er på valg.

Nye styremedlemmer velges for to år.

Styret oppfordrer nye og gamle seksjonseiere til å ta styreverv, og gjennom dette være med på utviklingen av sameiet.

**Sameiet Mortensvingen 8 - 14**

## **FULLMAKTBLANKETT:**

**I forbindelse med årsmøtet den 9. april 2024 gir jeg herved**

-----

**fullmakt til å representere meg.**

**Sted** \_\_\_\_\_

**Dato** \_\_\_\_\_

**Signatur** \_\_\_\_\_

**Gjenta med blokkbokstaver** \_\_\_\_\_

**Styrets årsberetning**  
**for driftsåret 2023**  
**Sameiet Mortensvingen 8-14**

Sameiet har fortsatt sin virksomhet med drift og forvaltning av eiendommen Mortensvingen 8-14 (gnr 10, bnr 564) i Oslo kommune.

Selskapets årsresultat for 2023 ble et overskudd på kr 20 948,-. Resultatet er overført til annen egenkapital. Regnskapet for 2023 er preget av det omfattende rehabiliteringsprosjektet som ble gjennomført i 2022.

Styret bekrefter at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Styret mener at det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter, gir rettvise oversikt over utviklingen i selskapets virksomhet gjennom året, og dets stilling pr. 31.12.2023.

Styret er ikke kjent med at det etter regnskapsårets slutt har inntrådt forhold som har betydning for vurderingen av regnskapet.

Sameiet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Sameiet har ingen ansatte. Styret består av én mann og tre kvinner. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling da dette hensynet er godt ivaretatt.

Sameiet driver ikke virksomhet som påvirker det ytre miljø på negativ måte. Styret har ikke kjennskap til at det har forekommet utilsiktede forurensninger av det ytre miljø. Sameiet har ikke til enhver tid oversikt over den enkelte seksjonseiers/-beboers aktiviteter som kan påvirke det ytre miljø, men har ingen indikasjoner på at forurensning eller andre miljøbelastninger har funnet sted.

Oslo, 20. mars 2024

**Sameiet Mortensvingen 8-14**

Petter Rønneberg  
styreleder

Henriette Næss  
styremedlem

Rigmor Nilsen  
styremedlem

Sissel Mona Karlsson-Haig  
styremedlem

## Årsberetning for driftsåret 2023 - Sameiet Mortensvingen 8-14

I ordinært årsmøte 28. mars 2023 ble følgende styre valgt:

Petter Rønneberg (8)	- styreleder	- til våren 2024
Rigmor Nilsen (8)	- styremedlem	- til våren 2025
Sissel Karlsson-Haig (8)	- styremedlem	- til våren 2024
Frid-Anne Lønstad (12)	- styremedlem	- til våren 2025
Catarina Storhammar (10)	- varamedlem	- til våren 2024
Marion F. Lagarrigue (12)	- varamedlem	- til våren 2025

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden. Styret har også hatt jevnlig kontakt pr. telefon og e-post.

Forretningsfører er Sefbo Forvaltning AS.

Revisor er AS Revision. Ansvarlig revisor er Jon Inge Solberg.

Selskapets huseierforsikring er en fullverdiavtale i Gjensidige med polisenummer 82737086.

### **1 – Overdragelser/utleie**

I kalenderåret 2023 er fem seksjoner omsatt. Dette gjelder følgende:

Seksjon 07 (i nr. 8) er kjøpt av Saba Soltani og Abolfazl Shojacibarjouei den 12. januar 2023

Seksjon 16 (i nr. 10) er kjøpt av Tove Andersson den 1. juni 2023

Seksjon 26 (i nr. 12) er kjøpt av Marion Françoise Lagarrigue den 20. januar 2023

Seksjon 29 (i nr. 12) er kjøpt av Jens Hansen og Pilvi Laine-Hansen den 28. april 2023

Seksjon 41 (i nr. 14) er kjøpt av Nicolai L. Pedersen og Thea Berner den 15. august 2023

Vi har registrert 10 utleide leiligheter pr. 31.12.2023 I tillegg er 2 utleid til familie, og en under oppussing.

Utleie skal meldes styret på forhånd, jfr. sameiets vedtekter punkt 11. I tillegg minnes det om at seksjonseier er ansvarlig for alle forhold tilknyttet leiligheten og beboere/leietakere.

### **2 - Vaktmestertjeneste**

Vaktmestertjeneste, renhold/trappevask, mattelevering, strøing og snømåking utføres av UNO AS. Styret er fornøyd med den måten tjenestene utføres på i forhold til den inngåtte avtalen, men vil om nødvendig vurdere arbeidene fortløpende.

### **3 - Vedlikeholdsarbeider**

Samlede driftskostnader utgjorde i 2023 kr. 1.771.171,- mot kr. 5.043.605,- i 2022.

Samlede vedlikeholdsarbeider på eiendommen utgjorde kr. 300.802,-. I tillegg kommer en del oppgaver foretatt av vaktmester. Den store forskjellen i forhold til 2022 skyldes fasadearbeidene som ble utført og utgiftsført i 2022.

Av vedlikeholdskostnader utgiftsført i 2023 knyttet til bygninger og uteareal kan kort nevnes:

- Årlig serviceavtale Norsk Brannvern gjeldende brannsikring
- Nye utelys 3 stk. UNO AS
- Reparasjon sikringsskap Lys og Varme AS
- Oppmerking parkeringsplassene UNO AS
- Beskjæring av trær UNO AS
- Utskiftning postlås og tablå callinganlegg
- Diverse blomster, planter og jord til dugnad, rens av gressplen
- Egenandel byggskade til Gjensidige
- UNO AS har i tillegg til ordinære faste tjenester, foretatt mindre reparasjons- og vedlikeholdsarbeider, samt diverse småinnkjøp.

- Vedlikehold utearealer omfatter også ekstra strøing og fjerning hageavfall

#### **4 – Fremtidige vedlikeholdsarbeider**

##### **Vedlikeholdsplan og mulige fremtidige utgifter**

Styret har en plan for periodisk vedlikehold, kortsiktig og langsiktig. Denne inneholder eksempelvis hvor ofte det bør males, at vifteanlegget skal renses hvert 5. år, boning hver sommer, feiing av garasjer, etc.

Fasadeprosjektet ble fullført i 2022. Noe gjenstående arbeid var avhengig av frostfritt vær og ble foretatt våren 2023. Det er fortsatt enkelte mindre gjenstående arbeid og reklamasjoner som følges opp av styret. Det ble gjennomført sluttbefaring i 2023 og tre punkter blir utbedret i 2024.

Styret er opptatt av å holde god standard og vurderer behov løpende. Dette gjelder eksempelvis uteområder, det generelle el-anlegget, tak, brannsikring etc. Fasadeprosjektet som ble gjennomført i 2022 var en viktig del av løpende vedlikehold.

#### **5 – Felleskostnader – Regulering**

Felleskostnadene blir økt hvert år basert på konsumprisindeksen. Justeringen skjer ved årsskiftet, det ble sist foretatt justering pr. 01.01.2024. Neste justering blir pr. 01.01.2025.

#### **6 – Felleslån**

Sameiets felleslån ble opprinnelig tatt opp ved kjøp av festetomten og ble øket i forbindelse med fasadearbeidene i 2022. Samlet nytt lån utgjorde kr. 4.730.000,-, som også dekket innfrielse av det opprinnelige lånet. Nytt lån er et annuitetslån med flytende rente p.t. 7,25 % og løper i DNB. Lånet innfris etter planen i 2047. Restgjeld pr. 31.12.2023 utgjør kr. 4.560.427,-.

Nedbetalingsprofil ble endret i forbindelse med opptak av nytt lån, dermed vil ikke lånet påvirke felleskostnader i vesentlig grad. Dog har den kraftige renteoppgangen gjennom 2023 påvirket rentekostnader negativt.

#### **7 – Regnskap, budsjett og administrative opplysninger**

Årsregnskap for 2023 er gjort opp med et overskudd på kr. 20.948,- som er svakere enn budsjett for 2023. Avvikene skyldes i hovedsak noe mer vedlikehold enn budsjettet samt høyere rentekostnader. Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2023 utgjorde kr. 1.203.468,-.

For øvrig vises til vedlagte resultatregnskap og balanse for 2023 med noter samt budsjett for 2024.

#### **8 - Generelle opplysninger om sameiet**

Sameiet har fortsatt sin virksomhet med drift og forvaltning av eiendommen Mortensvingen 8, 10, 12 og 14.

Styret bekrefter at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Styret mener at det fremlagte resultat og balanse med noter gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av selskapets virksomhet i året og dets stilling pr. 31.12.2023.

Det er etter styrets kjennskap ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for vurderingen av regnskapet.

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Sameiet har ingen ansatte. Styret består av én mann og tre kvinner. I tillegg er begge varamedlemmer kvinner. Det er ikke forhold som nødvendiggjør redegjørelse for likestilling i virksomheten.

Sameiet driver ikke virksomhet som påvirker det ytre miljø på konsesjonspliktig eller lovstridig måte.

Styret har ikke kjennskap til at det har forekommet utilsiktede forurensninger av det ytre miljø. Sameiet har ikke til enhver tid oversikt over den enkelte seksjonseiers/-beboers aktiviteter som kan påvirke det ytre miljø, men har ingen indikasjoner på at forurensning har funnet sted.

**Oslo, den 20. mars 2024**

**Sameiet Mortensvingen 8 -14**

Petter Rønneberg  
styreleder

Frid-Anne Lønstad  
styremedlem

Rigmor Nilsen  
styremedlem

Sissel M. Karlsson-Haig  
styremedlem

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



# Sameiet Mortensvingen 8-14

## Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inntekter felleskostnader		2 002 188	1 870 740	2 002 000	2 082 500
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		60 600	66 789	65 000	65 000
Andre inntekter	1	7 600	8 200	8 000	8 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 070 388</b>	<b>1 945 729</b>	<b>2 075 000</b>	<b>2 155 500</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn	2	123 228	95 844	123 000	123 000
Kommunale avgifter	3	419 880	349 223	420 000	462 000
Strøm og varme		73 460	72 440	70 000	75 000
TV og bredbånd		238 584	229 425	230 000	254 000
Andre driftskostnader	4	24 988	30 333	47 000	48 000
Vaktmester og renhold	5	351 399	347 416	355 000	379 500
Reparasjon og vedlikehold	6	300 802	3 690 821	230 000	230 000
Forretningsførsel og honorarer	7	134 815	126 700	129 000	141 000
Forsikring		86 991	81 264	83 000	92 000
Andre kostnader	8	17 025	20 141	13 000	13 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 771 171</b>	<b>5 043 605</b>	<b>1 700 000</b>	<b>1 817 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>299 217</b>	<b>-3 097 876</b>	<b>375 000</b>	<b>338 000</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>					
Finansinntekter		8 017	7 389	8 000	8 500
Finanskostnader		286 286	124 593	240 000	320 000
<b>Sum finans</b>	<b>9</b>	<b>-278 269</b>	<b>-117 203</b>	<b>-232 000</b>	<b>-311 500</b>
<b>Resultat</b>		<b>20 948</b>	<b>-3 215 080</b>	<b>143 000</b>	<b>26 500</b>

## Sameiet Mortensvingen 8-14

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger		4 818 400	4 818 400
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 818 400</b>	<b>4 818 400</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		10 702	19 473
Forskuddsbetalte kostnader		60 860	56 083
<b>Sum fordringer</b>	<b>10</b>	<b>71 562</b>	<b>75 556</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>11</b>	<b>1 028 455</b>	<b>1 145 974</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 100 017</b>	<b>1 221 530</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 918 417</b>	<b>6 039 930</b>

# Sameiet Mortensvingen 8-14

## Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	12	1 182 521	1 182 521
Årets resultat		20 948	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 203 468</b>	<b>1 182 521</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	4 560 427	4 689 373
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 560 427</b>	<b>4 689 373</b>
Leverandørgjeld		6 799	68 853
Forskudd fra kunder		67 709	39 159
Påløpte renter		80 014	60 024
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>154 522</b>	<b>168 036</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>5 918 417</b>	<b>6 039 930</b>

Oslo, 07.03.2024

Styret for Sameiet Mortensvingen 8-14

Petter Rønneberg  
Styreleder

Frid Lønstad  
Styremedlem

Sissel Mona Karlsson-Haic  
Styremedlem

Rigmor Nilsen  
Styremedlem

# Noter til årsregnskapet

## Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

## Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Dugnadssidrag	7 600	8 200	8 000	8 000
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>7 600</b>	<b>8 200</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>

## Note 2 Lønnskostnader

Lønnskostnader mv.

	2023	2022
Styrehonorar	108 000	84 000
Arbeidsgiveravgift	15 228	11 844
<b>Sum lønn</b>	<b>123 228</b>	<b>95 844</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 108 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

### Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	419 880	349 223	420 000	462 000
<b>Sum kommunale avgifter</b>	<b>419 880</b>	<b>349 223</b>	<b>420 000</b>	<b>462 000</b>

### Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leie container o.l.	0	0	12 000	13 000
Brannvern	24 988	30 333	35 000	35 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>24 988</b>	<b>30 333</b>	<b>47 000</b>	<b>48 000</b>

### Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	0	0	5 000	5 000
Vaktmesterhonorar	351 399	347 416	350 000	374 500
<b>Sum vaktmester og renhold</b>	<b>351 399</b>	<b>347 416</b>	<b>355 000</b>	<b>379 500</b>

### Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
vedlikehold bygg	84 544	3 602 710	100 000	100 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	0	15 000	15 000
Vedl. uteareal	216 258	88 111	100 000	100 000
Vedlikehold garasjer	0	0	15 000	15 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>300 802</b>	<b>3 690 821</b>	<b>230 000</b>	<b>230 000</b>

## Note 7 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	17 088	15 535	15 000	18 000
Forretningsførerhonorar	117 728	111 165	114 000	123 000
<b>Sum honorar</b>	<b>134 815</b>	<b>126 700</b>	<b>129 000</b>	<b>141 000</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er AS Revisjon.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

## Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontorrekvisita	3 000	3 000	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	8 700	4 200	5 000	5 000
Porto	0	0	2 000	2 000
Bankgebyr	5 325	12 941	6 000	6 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>17 025</b>	<b>20 141</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>

## Note 9 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteinntekt kundefordringer	599	359	1 000	1 000
Forsikringsutbytte	7 418	7 030	7 000	7 500
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>8 017</b>	<b>7 389</b>	<b>8 000</b>	<b>8 500</b>
Renter Lån	286 286	124 593	240 000	320 000
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>286 286</b>	<b>124 593</b>	<b>240 000</b>	<b>320 000</b>
<b>Sum finans</b>	<b>-278 269</b>	<b>-117 203</b>	<b>-232 000</b>	<b>-311 500</b>

**Note 10 Fordringer**

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer - reskontro	10 702	19 473
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>10 702</b>	<b>19 473</b>
Periodiserte kostnader	60 860	56 083
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>60 860</b>	<b>56 083</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>71 562</b>	<b>75 556</b>

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

**Note 11 Bank**

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i DNB.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

**Note 12 Opptjent egenkapital**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	1 182 521	4 397 601
Årets resultat	20 948	-3 215 080
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>1 203 468</b>	<b>1 182 521</b>

**Note 13 Langsiktig gjeld****Lån 1636.57.80343**

Renter 31.12.23: 7,00%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2022

4 730 000

Nedbetalt tidligere

40 627

Nedbetalt i år

128 946

Lånesaldo 31.12

4 560 427

Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2037

**Sum langsiktig gjeld**

**4 560 427**

## Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 053 494</b>	<b>875 229</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	20 948	-3 215 080
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-128 946	3 393 345
B. Årets endring i disponible midler	-107 998	178 265
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>945 496</b>	<b>1 053 494</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.



# Husordensregler for Sameiet Mortensvingen 8-14

(Per april 2024)

## Generelt:

**Styrets målsetting er at alle beboere i Mortensvingen 8-14 skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste.**

### § 1 – Om husordensreglene

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Endringer vedtas på årsmøte.

### § 2 - Fremleie

Ved fremleie skal styret av registreringshensyn underrettes om dette.

### § 3 – Styrets rolle

Styret skal initiere tilpasninger og foreslå endringer i husordensreglene til sameiets og sameiernes beste. Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret skal skje skriftlig.

## Ytre orden:

### § 4 - Oppgangene

I oppgang/loft/garasje skal det ikke plasseres private eiendeler. Brannfarlig materiale må ikke oppbevares på loft eller i garasjen. Bildekk skal ikke oppbevares på loftet. Gassbeholder til utegrill skal lagres på veranda hele året. Barnevogner og rullatorer kan stå i oppgangen dersom de plasseres slik at de ikke står i veien for sikringsskap og brannvernutstyr, eller hindrer rømningsvei. Beboere plikter å verne om ytre anlegg.

### § 5 - Fellesdører

Alle fellesdører skal holdes låst, garasjeportene skal holdes lukket.

### § 6 – Innkjøring og parkeringsplasser

Innkjøring og parkering på boligområdet er kun tillatt for nødvendig av- og pålasting. Bommen skal lukkes etter utkjøring. Beboere må sørge for at besøkende bruker gjesteparkeringene. Disse er kun forbeholdt besøkende.

Lading av el-biler må skje etter gjeldende regler.

### § 7 - Dugnader

Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten. God deltakelse er av stor betydning for å holde sameiet ryddig og i orden. Alternativt til å bidra med innsats før eller under dugnaden, kan man bidra med et dugnadstilskudd som går til innkjøp av nødvendig utstyr, planter etc. Styret har fullmakt til å fastsette dugnadstilskuddets størrelse. Dette informeres om ved innkallingen til dugnad.

## **§ 8 – Utendørs på eiendommen**

Alle former for oppsetting av gjerde, hekk, blomsterbed, villvin osv. utenfor leilighetene, skal behandles i styret for godkjenning i forkant av igangsettelse.

Seksjonseiere i 1. etasje har eierrett som er begrenset til opprinnelig terrasse på ca. 8 m<sup>2</sup>. Området rundt plattingene er sameiets eiendom. Der området ikke naturlig kan benyttes som fellesareal er det mulig å søke styret om utvidelse av terrasse, med midlertidig eksklusiv bruksrett for utvidelsen. Søknaden skal være skiftlig og inkludere tegning med plassering og mål. Utvidelsen av terrassen må bygges slik at den, hvis nødvendig, lett kan fjernes. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av utvidelsen og for utføring av arbeidet hvis utvidelsen eventuelt må fjernes. Arbeidet må utføres håndverksmessig korrekt. Det skal sendes nabovarsel til nærmeste naboer (de som har utsikt til terrassen). Ved salg av seksjoner som har midlertidig eksklusiv bruksrett av fellesareal skal det tydelig informeres om hva som omfattes av seksjonens eierrett.

Dersom det fortas utvidelser og oppsettinger som ikke er godkjent vil dette kunne bli tilbakestillt av styret. Regningen for tilbakestillingen belastes seksjonseier.

Det er ikke tillatt å montere antenne/parabol av noen art på fasaden. Unntak er inne på egen terrasse/veranda. Søknad om plassering skal først til godkjenning i styret.

I tillegg henstilles det til å forhøre seg med styret når det gjelder typer markiser, farge på maling og andre ting som har med utvendig fasade å gjøre. Dette for å opprettholde en enhetlig og ryddig fasade.

**Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri noe sted på sameiets eiendom.**

## **Fellesrom**

### **§ 9 - Sjøppelhåndtering**

Sjøppel skal kastes i sjøppelcontainere i uthuset. Det må ikke kastes lett antennelig avfall i containerene. Sjøppel skal sorteres, og vi har separate containere for papir/papp og annet avfall som omfatter grønne poser til matavfall, lilla poser til plastavfall og vrungte handleposer til restavfall. Poser skal knyttes godt igjen og kartonger må slås sammen. Overfyll ikke containerne (lokket må kunne stenges ordentlig), da dette skaper lukt og gode forhold for skadedyr. Større saker som ikke er å betegne som husholdningsavfall, er forbudt å kaste i – eller plassere ved siden av – containerne/sjøppelrom og må kjøres vekk av den enkelte beboer.

### **§ 10 - Sykkelboder**

I sykkelbod skal det kun oppbevares sykler og sameiets hageredskaper. På vinteren er det i tillegg tillatt å oppbevare akebrett i sykkelboden. Om sommeren må disse lagres annet sted.

### **§ 11 - Systemnøkler**

Tap av systemnøkler (til fellesdører og garasje) skal meldes til styret v/forretningsfører omgående. Eier må bekoste nye nøkler. Nye nøkler må bestilles hos forretningsfører. Det er ikke tillatt å sette opp nøkkelbokser ute.

### **§ 12 - Skilt**

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilt både på ringetablå og postkasser i sameiet. Forskriftsmessige postkasseskilt kan bestilles på flytteportalen.no. For endringer av navn på ringetablå er det beboers ansvar å ta kontakt med styret som retter opp i tablået.

## **Indre orden:**

### **§ 13 - Generelt**

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannrør ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

### **§ 14 - Dyr**

Normen er at det er tillatt å holde kjæledyr som ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret skal informeres i god tid før kjæledyr anskaffes for formell godkjennelse.

Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Dette gjelder alle hunder og beboere kan derfor informere alle som lufter hunden på vår tomt om dette. Alle dyreeiere/-passere plikter å rydde opp etter sine kjæledyr på eiendommen og det anses som særskilt viktig at hundeeiere/-passere straks fjerner hundenes ekskrementer ved å benytte hundeposer som knyttes godt sammen og kastes i søppelkassen.

### **§ 15 - Ventilasjonsanlegg**

Alle leiligheter har mekanisk ventilasjonsanlegg. Frisklufttilførsel skjer via spalteventiler i vindusrammene. Det er derfor viktig å sørge for at tilstrekkelig antall frisklufts-ventiler er åpne (minimum én per rom) – særlig om vinteren når dører og vinduer ofte holdes lukket. Det er ikke tillatt å sette inn ventilator med motor som kobles til ventilasjonsanlegget på kjøkkenet. Skal det skiftes vifte, må ventilatorhette for sentralt mekanisk avtrekk (fellesavtrekk) benyttes. Det skal ikke være motor i denne. Alternativt kan man montere omløpsvifte med kullfilter. Man må i så fall påse at spjeld til avtrekk ikke er stengt og at evt. ventilatorskap har slisser slik at luften kan sirkulere. Før anskaffelse av ny vifte skal styret kontaktes for godkjennelse.

### **§ 16 - Grill**

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill i sameiet, med unntak av grillen ved lekeplassen.

### **§ 17 – Ro og hensyn**

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn. Beboere oppfordres til å vise hensyn når det gjelder støy og bl.a. ikke benytte vaskemaskin/oppvaskmaskin i dette tidsrommet.

Støyende arbeid kan bare utføres i tidene mandag – fredag, kl.07:00 – kl.20:00, kl.10:00 – kl.18:00 på lørdager og kl.12:00 – kl.18:00 på søndager/helligdager.

Det henstilles alle beboere om å ta hensyn til sine naboer når det gjelder aktivitet som kan være sjenerende.

Noen eksempler kan være: når verandaer/terrasser benyttes på sen kveld, avspilling av høy musikk og sang- og musikkøvelser.

Om det røykes på veranda/terrasse skal særlig aktsomhet utvises så ikke andre beboere blir unødig sjenert.

Når selskaper skal avholdes, eller potensielt støyende/sjenerende aktivitet eller arbeid skal gjennomføres, må nabovarsel med tidsangivelse henges opp på oppslagstavlen i rimelig tid.

Dispensasjon fra de generelle bestemmelsene om ro og hensyn skal søkes om skriftlig til styret, og hvis dette innvilges skal berørte naboer informeres.

**I tillegg til ovenstående regler gjelder de meddelelser – skriftlig og muntlig – som til enhver tid gis av styret eller forretningsfører/vaktmester på vegne av styret, som en del av husordensreglene.**

**Utleiere plikter å sørge for at deres leietakere er innforstått med husordensreglenes bestemmelser.**

**Se også vår webside: <https://sameietmortensvingen.wordpress.com/>**

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240605		
Adresse	Mortensvingen 14				
Postnr.	0284	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 3 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Johan Henrik	Etternavn	Stensen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja

Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

Ingen skorstein / ildsted

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår





Oslo kommune



Moderne Bygg AS  
Blindernveien 5  
0361 OSLO

Willy Bråthen  
c/o Moderne Bygg AS  
Blindernveien 5  
0361 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900100025	93/16019

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	27. april 1993

Arbeidssted : 010/0564 Mortensvingen 14, Blokk 4  
Byggherre : Moderne Bygg A/S, Blindernveien 5, 0361 OSLO  
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

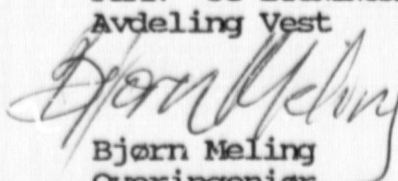
## FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

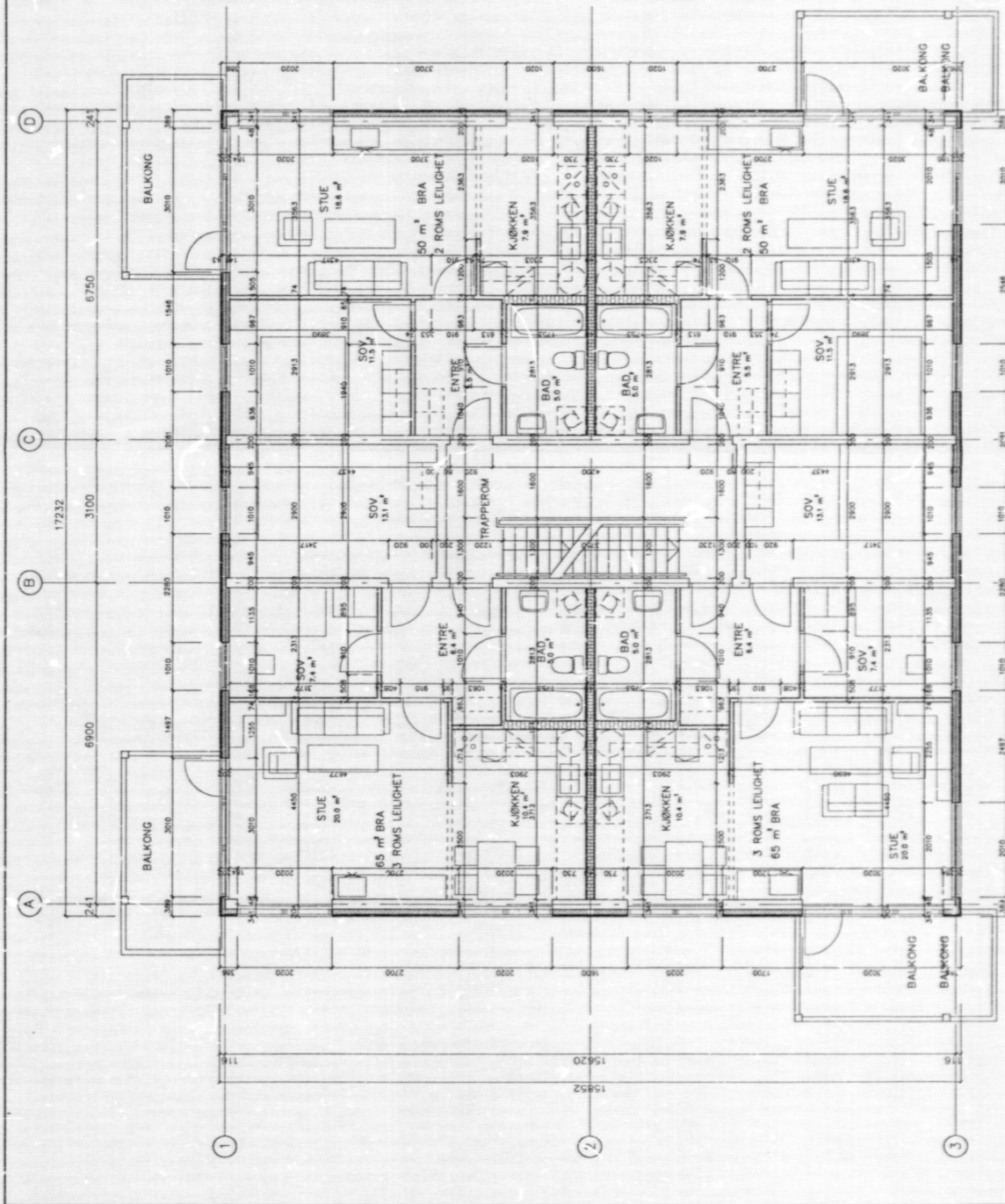
Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygning vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Afdeling Vest

  
Bjørn Meling  
Overingeniør

16.10 SPONHOGGBAKKEN HUS 4 PLAN 2.063 ETASJE

4-52



MOTTATT  
16. DES. 92  
PLAN-06 BYGNINGSSETATEN

2A

NO	F	BILRETTINGSAKTORENS	03.05.91
NO	G	BYGGEREN	11.11.92
NO	D	ANNO	21.10.92
MT	C	KØR. HAD. KJØKKEN & DV.	2.10.92
MT	B	KØR. HØL. VEGGER & TRAPP	26.09.92
MT	A	KØR. KJØKKEN & DV.	17.09.92
BEETEL. NO		DATE	

BYGGERE	SPONHOGGBAKKEN 8 HUS 4
BYGGERENS OMF. 05/03	
TEGNING AV	PLAN 2.063 3. ETASJE
DATE	4.10.90
SKALA	1:100
ARK. NO	16.10
TEGN. NO	4-52 F
ARKITEKTENE	THORENFELDT A/S

Sandvika Eiendomsmegling AS  
Kinoveien 9 A  
1337 SANDVIKA

Att.: Keyhan Ascari

Deres ref.: 264/3002606/36-24-0605 Mortensvingen 14  
Vår ref.: 210-14-46 Morten Henriksen 07.11.2024

**Deres henvendelse av 07.11.2024 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 46 i Mortensvingen 8-14 Sameiet er mottatt, og vi kan opplyse følgende:**

Sameie:	Mortensvingen 8-14 Sameiet
Org.nr.:	980439070
Seksjonsnr.:	46
Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	82737299
Seksjonsseier:	Stensen, Johan Seljelid Arnesen, Amelie
Adresse:	Mortensvingen 14, 0284 OSLO

Andel fellesgjeld pr 31.12.2023	80 716
Andel formue pr 31.12.2023	15 657

Felleskostnader pr mnd:

TRAPPEVASK	250,00
KABEL-TV	400,00
PARKERINGSPLASS	100,00
FELLESKOSTNADER	2 501,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 251,00

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 13 041,77

Selskapet har per i dag lån i DnB med lån nr 1636.57.80343, Annuitets lån med 4 terminer som er planlagt at skal innfris i 2042. Per d.d. er det rente på 7,25% med rest: kr.4.470.668 ,-.

Det medfølger en parkeringsplass og en bod per leilighet.

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet.

Gjeldende dyrehold er det anledning til å holde husdyr, så sant det ikke er til sjenanse for naboene, jfr. husordensreglenes § 15.

Normalt foretas det dugnad i sameiet vår og høst. Det belastes et dugnadsbidrag p.t. kr 600,- pr dugnad man ikke deltar i.

Ved ethvert eierskifte skal det innbetales et flyttegebyr p.t. kr. 1 000,-, som belastes kjøper og innkreves ved oppgjør via megler.

Vi viser i tillegg til sameiets hjemmeside: <HTTPS://SAMEIETMORTENSVINGEN.WORDPRESS.COM/>

Sameiets styreleder: Petter Rønneberg, epost petter1969@gmail.com

Når seksjonen er solgt ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. for ny(e) eier(e), samt ny adresse på selger. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.

Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr 5 108,-, + mva og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.25 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Eierskiftemelding bes sendt til eiendom@borgeforvaltning.no

Vårt kontor står gjerne til tjeneste ved ytterlige spørsmål.

Med hilsen  
**PHM Forvaltning AS**

Morten Henriksen (s.)

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Mortensvingen 8 – 14

**Tirsdag 9. april 2024 kl 18.00** ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Mortensvingen 8 - 14 i Sportsveien Borettslag, Lysehagan 50.

Følgende seksjoner var representert ved personlig fremmøte:  
Storhammar, Lagarrigue, Lønstad, Nilsen, Karlsson-Haig, Rønneberg/Udland, Tjeldflåt. Frich, Størkersen, og Stenberg

Ved fullmakt: Ingen.

Av sameiets 48 seksjoner var 10 representert.

Dessuten møtte Espen Kjelsrud fra PHM Forvaltning AS. Som møteleder sammen med styreleder ble valgt forretningsfører Espen Kjelsrud. Som referent ble Espen Kjelsrud valgt.

Det var ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden, og årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

Til å godkjenne protokollen sammen med møteleder valgte forsamlingen Stein Frich.

Sakene fikk følgende behandling:

### **Sak 1 – Styrets årsberetning for 2023**

Årsberetningen ble gjennomgått av styreleder og deretter enstemmig godkjent.

### **Sak 2 – Styrets interne beretning for 2023**

Styrets beretning ble gjennomgått av styreleder og forretningsfører. Her ble det blant annet redegjort om gjennomførte oppgaver siste år. Beretningen ble deretter enstemmig godkjent.

### **Sak 3 - Årsregnskap for 2023 og revisors beretning**

Årsregnskapet ble gjennomgått post for post av forretningsfører. Det var ingen spørsmål. Revisjonsberetningen fra Holten Revisjon AS ble ikke klar til årsmøtet og vil bli sendt ut sammen med protokoll. Årsregnskapet for 2023 ble deretter enstemmig godkjent.

### **Sak 4 – Godtgjørelse til styret**

Styrets forslag til vedtak lød som følger:

***"For funksjonsåret 2023 utbetales kr 60 000,-, som fordeles mellom styre- og varamedlemmer etter styrets eget beste skjønn».***

Honorar er redusert etter styrets ønske. Dette sparer sameiet for kr 63 000.

Forslaget ble enstemmig vedtatt ved akklamasjon.

### **Sak 5 – Sak fra styret, tilføyinger i husordensreglene**

Styreleder redegjorde for de ønskede endringer vedrørende fyrverkeri på eiendommen og regler for dyrehold på eiendommen. Saken ble diskutert og det ble enstemmig enighet om endringene.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

### **Sak 6 – Innkomne forslag**

En sak fra Frank-Robert Sveinsbø var kommet inn til styret. Ved en inkurie kom ikke denne med i innkallingen, men saken ble redegjort for av styreleder på årsmøtet, og styrets innstilling om prioritering av mer prekjære saker ble godkjent. Saken er på vedlikeholdsplanen og vil bli vurdert fortløpende når sameiets midler tillater dette.

Styrets innstilling ble enstemmig tatt til etterretning.

### **Sak 7 – Budsjett for 2024**

Budsjettet ble gjennomgått post for post av forretningsfører, og det fremkom enkelte spørsmål som ble besvart.

Budsjettet ble enstemmig tatt til etterretning.

### **Sak 8 - Valg av styre**

Denne gang skal det velges styreleder for 1 år, samt et styremedlem og et varamedlem for to år. Petter Rønneberg tilbød seg å ta gjenvalg som styremedlem for 2 år, og styreleder for 1 år. Sissel Karlsson-Haig tilbød seg å ta gjenvalg som styremedlem. Ronald Storhammar har tilbudt seg å ta verv som styremedlem. Alle ble valgt ved akklamasjon.

Styret består etter dette av:

Petter Rønneberg (nr. 8)	styreleder	til våren 2025
Sissel Karlsson-Haig (nr. 8)	styremedlem	til våren 2026
Rigmor Nilsen (nr. 8)	styremedlem	til våren 2025
Frid-Anne Lønstad (nr. 12)	styremedlem	til våren 2025
Ronald Storhammar (nr. 10)	varamedlem	til våren 2026
Marion F. Lagarrigue (nr. 12)	varamedlem	til våren 2025

Alle valg var enstemmige.

### **Sak 9. Eventuelt (ikke vedtakssaker)**

Styreleder orienterte om en endring av fordelingen av felleskostnadene. Felleskostnadene har over tid blitt sjevere belastet de større leilighetene ved at kostnader som har lik nytteverdi har blitt fordelt etter brøk. Styret og forretningsfører har derfor trukket ut flere kostnader som bør fordeles likt på alle seksjoner.

I praksis vil det si at flere kostnader vil fremkomme på faktura og det vil bli en liten endring i innbetalingene til hver seksjon. Trappevask vil måtte justeres opp i henhold til faktisk kostnad.

Endringen vil være gjeldende fra 1. juli i år. Merk de vil bli en endring på felleskostnadene fra 1. juli. De større leilighetene vil få redusert sine felleskostnader med noen hundre kroner pr mnd, og de mindre leilighetene vil få en økning i felleskostnader på noen hundre kroner.

Orienteringen om fordeling av felleskostnadene ble enstemmig tatt til etterretning.

Styreleder informerte om nært forestående prosjekter. Det vil bli etablert 4 ladeplasser for elbil i sameiet. Dette er i dag et minstekrav til sameier og borettslag. Og vil ytterligere øke verdien av eiendommen. Det er ikke økonomi eller mulighet på dette tidspunkt å etablere en ladestruktur til samtlige plasser ute og inne. Ytterligere ladepunkter må eventuelt vurderes på lang sikt.

Det blir opparbeidet parkeringsplasser på sameiets eiendom i forbindelse med ladepunktene.

Orienteringen om elbilladepunkter ble enstemmig tatt til etterretning.

Marion Lagarrigue og Frid-Anne Lønstad informerte om sykkelskurprosjektet. Dette er allerede i gang. Plassen ved siden av søppelskur vil bli steinbelagt og det vil bli montert fester til låsing av sykler samt tak over sykkelparkeringen.

Orienteringen om sykkelskur og parkering ble enstemmig tatt til etterretning.

Enkelte andre saker ble også diskutert uten at de tas med i protokollen.

Møtet ble hevet ca. kl. 19.30

Petter Rønneberg (s.)  
møteleder

Stein Frich (s.)  
protokollvitne

Espen Kjelsrud (s.)  
referent

## **Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Mortensvingen 8 – 14**

**Tirsdag 28. mars 2023 kl 18.00** ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Mortensvingen 8 - 14 i Lysehagan 50.

Følgende seksjoner var representert ved personlig fremmøte:

Hannevik, Storhammar, Lagarrigue, Dahl, Lønstad, Nilsen, Karlsson-Haig, Rønneberg/Udland, Tjeldflåt.

Ved fullmakt:  
Ingen.

Av sameiets 48 seksjoner var 9 representert.

Dessuten møtte Paul Erik Ravlo fra Sefbo Forvaltning AS. Som møteleder sammen med styreleder ble valgt forretningsfører Paul Erik Ravlo. Som referent ble Ravlo valgt.

Det var ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden, og årsmøtet ble erklært for lovlig satt

Til å godkjenne protokollen sammen med møteleder valgte forsamlingen Marie Cathrine Dahl og Bjarte Tjeldflåt.

Sakene fikk følgende behandling:

### **Sak 1 – Styrets årsberetning for 2022**

Årsberetningen ble gjennomgått av styreleder og deretter enstemmig godkjent.

### **Sak 2 – Styrets interne beretning for 2022**

Styrets beretning ble gjennomgått av styreleder og forretningsfører. Her ble det blant annet redegjort om gjennomførte oppgaver siste år.

Beretningen ble deretter enstemmig godkjent.

### **Sak 3 - Årsregnskap for 2022 og revisors beretning**

Årsregnskapet ble gjennomgått post for post, og enkelte spørsmål besvart.

Revisjonsberetningen fra Holten Revisjon AS ble referert.

Årsregnskapet for 2022 ble deretter enstemmig godkjent.

### **Sak 4 – Godtgjørelse til styret**

Styrets forslag til vedtak lød som følger:

***"For funksjonsåret 2022 utbetales kr 108.000,-, som fordeles mellom styre- og varamedlemmer etter styrets eget beste skjønn».***

Forslaget ble enstemmig vedtatt ved akklamasjon.

### **Sak 5 – Oppsummering gjennomført fasaderehabilitering**

Styreleder redegjorde for prosjektet. Arbeidet ble utført innenfor oppsatt budsjett og i hovedsak innenfor fastsatte tidsrammer. På grunn av problemer med underleverandør som leverte stillas oppsto et par unødvendige forsinkelser. Enkelte mindre poster gjenstår og vil bli utført når været tillater det. Det var stor tilfredshet med gjennomført prosjekt, og styret ble takket for innsatsen.



## **Sak 6 – Innkomne forslag**

Ingen forslag er innkommet.

## **Sak 7 – Budsjett for 2023**

Budsjettet ble gjennomgått post for post, og det fremkom enkelte spørsmål som ble besvart.

Budsjettet ble enstemmig tatt til etterretning.

## **Sak 8 - Valg av styre**

Denne gang skal det velges styreleder for ett år, samt to nye styremedlemmer og et nytt varamedlem for to år. Petter Rønneberg tilbød seg å ta gjenvalg som styreleder. Rigmor Nilsen tilbød seg å ta gjenvalg som styremedlem. Frid-Anne Lønstad tilbød seg å ta verv som styremedlem. Marion F. Lagarrigue tilbød seg å ta verv som varamedlem. Alle ble valgt ved akklamasjon.

Styret består etter dette av:

Petter Rønneberg (nr. 8)	styreleder	til våren 2024
Sissel Karlsson-Haig (nr. 8)	styremedlem	til våren 2024
Rigmor Nilsen (nr. 8)	styremedlem	til våren 2025
Frid-Anne Lønstad (nr. 12)	styremedlem	til våren 2025
Catarina Storhammar (nr. 10)	varamedlem	til våren 2024
Marion F. Lagarrigue (nr. 12)	varamedlem	til våren 2025

Alle valg var enstemmige.

## **Sak 9. Eventuelt (ikke vedtakssaker)**

Det gitt innspill om bedre tetting rundt balkongdekke med tanke på avrenning og luftgjennomstrømning.

Mulighet for lading av elbil ble tatt opp.

Enkelte andre saker ble også diskutert uten at de tas til protokolls.

Møtet ble hevet ca. kl. 19.45

Petter Rønneberg (s.)  
møteleder

Marie Cathrine Dahl (s.)

Bjarte Tjeldflåt (s.)

Paul Erik Ravlo (s.)  
møteleder/referent

Vedlikeholdsobjekt	Tiltak	Hyppighet
<b>Utendørs område</b>		
Overvannssluk	Tømme sandfang i overvannskummer	Hvert år
Asfalt	Feie ren for sand	2 g per år
Strøsandkasser	Etterfylle	Ved behov
Avløpsledninger	Spyle	Hvert 5. år
Parkeringsplass	Ny oppmerking	Ved behov
Sandkasse	Bytte/etterfylle sand	Ved behov
Lekeplassutstyr	Kontroll	Kontinuerlig
Trær	Tilstandsvurdering/kontroll	Ved behov
Busker/beplantning fellesområde	Vedlikehold	Årlig
Naturtomt (beplantning skråning)	Vedlikehold	2 g per år
<b>Hus utvendig</b>		
Takrenner/taksluk	Rense for løv	sjekk hver 5.år
Fasader	Male/beise	Hvert 5. år
Gjerder	Vedlikehold	Ved behov
Stålkonstruksjoner	Flekkbørste, flekkgrunne, male	Ved behov
Utvendig slangekraner	Tømme for vann, stenge av, åpne igjen	Årlig
Ytterdører og vinduer	Kontroll	Hvert 5. år
Tak	Kontroll	Hvert 5. år
Garasjeport	Kontroll	Ved behov
Terrasser	Rensing under terrassegulvene	Hvert 5.-10 år
Belysning	Vedlikehold	Kontinuerlig
<b>Hus innvendig</b>		
Garasje	Feiing/spyling	2 g per år
Sikringsskap	Ettersyn	
Røykvarslere	Bytte batteri	Årlig
Brannslukkingsapparat	Ettersyn	Årlig
Søppelkassehus	Feiing/spyling	2 g per år
Sykelboder	Feiing	Ved behov
Trappeganger gulv	Boning	Årlig
Trappeganger, gelender/postkasser etc	Vask	2 g per år
Loft	Feiing	2 g per år
Ventilasjonsanlegg	Rensing	Hvert 5. år
Ventilasjonsanlegg	Service	Ved behov
Belysning	Vedlikehold	kontinuerlig

# Informasjon til beboerne i Mortensvingen 8-14

(sist oppdatert: 1. juni 2018)



Her har vi samlet praktiske råd og informasjon for deg som bor i sameiet. Husk at du alltid kan spørre medlemmer av styret dersom det er noe du lurer på.

## VAKTMESTERTJENESTE:

Denne utføres for tiden av UNO AS.

Vi ønsker at det skal se pent og ordentlig ut hos oss. Til å hjelpe oss med det har vi vaktmester som kommer en gang i uken. Deres oppgaver er klipping av plen, skjøtsel av busker og hekker, skjøtsel av skråning mot Sponhoggveien, bytte lyspærer, div. utvendig vedlikehold, vask av garasjene, veiene spyles, søppelcontainere vaskes og veier og parkeringsplasser måkes på vinterstid.

Det blir også strødd i vintersesongen, og vi har en avtale med vaktmesteren om ytterligere maskinell strøing ved behov. I tillegg kan det være behov for å strø litt ekstra. Derfor settes det ut strøkasser innenfor døren til hvert hus og vi henstiller til beboerne å strø litt selv ved behov. Det er viktig at disse kassene står inne i oppgangen, da de ikke er 100 % tette og vi risikerer at det kommer fukt i kassene. Da fryser grusen og det blir vanskelig å bruke den. Brukt grus skal ikke legges tilbake i kassene. Vaktmester skal sørge for at kassene er fylt med grus.

## TRAPPEVASK:

Vi har trappevask en gang pr. uke i vinterhalvåret og hver 14. dag i sommersesongen, som også p.t. utføres av Uno AS. Det er kun trapper og repoer som vaskes, og vasking av postkasser, gelendre, dører osv. får vi ta på dugnaden. Mattene skiftes hver 14. dag i vinterhalvåret og 1 gang pr. mnd. om sommeren. Vi henstiller beboerne om ikke å benytte fellesarealene til oppbevaring av møbler eller andre private eiendeler – det vanskeliggjør renholdet.

Det er særdeles viktig at det ikke lagres eiendeler i trappeopp ganger og andre fellesarealer som hindrer rømningsveier ved brann, og fremkomst for bære. Fellesarealer inkluderer også kjeller og loft.

## KJØRING PÅ OMRÅDET:

Kjøring på innsiden av bommen er i utgangspunktet ikke tillatt, bortsett fra renovasjonsetaten, ambulanser og nødvendig kjøring som levering av varer m.v. Kjører du inn på området så er det ditt ansvar å lukke bommen etter deg. Parkering skal ikke forekomme på innsiden av bommen. Det kan hindre eventuelle sykebiler, brannbiler osv. Dette gjelder også diverse håndverkere som de fleste av oss har behov for i blant. Alle boenheter har enten garasje plass eller parkeringsplass. For gjester er det satt av to plasser på hovedparkeringsplassen og ytterligere 3 plasser foran garasjene. Disse er ment for gjester – ikke som ekstra parkeringsplasser for beboerne.

## VASKING/FEIING AV GARASJER:

Renhold av garasjene foretas to ganger per år. Normal spyles garasjene om våren og feies på høsten. Da må alle biler og utstyr fjernes. Varsel om dette henges på oppslagstavlene i forkant av vaskingen.

## GARASJEÅPNER:

For øvrig kan du bruke nøkkelen til inngangsdøren. Det er den enkeltes ansvar at garasjeporten er lukket. Skulle det være noe feil med garasjedøren, kontakt en i styret som tar seg av saken.

Hvis du har behov for å bestille garasjeportåpner gjøres det rimeligst fra:

Saco Teknikk AS, Stålfjæra 7, 0975 Oslo Telefon 22 90 29 90, faks 22 90 29 91 epost: [post@sacoteknikk.no](mailto:post@sacoteknikk.no)

Det er enkelt å bestille i deres internetbutikk: [http://sacoteknikk.no/nettbutikk\\_1/](http://sacoteknikk.no/nettbutikk_1/)

Garasjeåpnerene som kan brukes hos oss er følgende modeller:

SA 40-1 standard Handsender – stor håndsender

SA 40-1 mini Handsender – liten håndsender som kan festes på nøkkelknippet.

Når du har mottatt garasjeportåpneren må den kodes. Dette er enkelt å gjøre selv. Ta kontakt med styret for å få korrekt kode og informasjon om fremgangsmåte.

## BILVASK:

I garasjen under nr.10 finnes slange og kran slik at man har mulighet til å vaske bilen. Sørg for at er klar til bruk for neste som ønsker å benytte dette. Skulle det være feil på noe av utstyret – gi beskjed til styret.

## SYKKELBODER:

Vi har fire felles sykkelboder, en til hver blokk og disse skal til enhver tid holdes låst. I blant har vi opprydning i bodene og sykler som ikke er merket med navn og telefonnr. risikerer da å bli fjernet. I sykkelbodene oppbevarer vi også litt felles hageutstyr som spader, raker, koster osv. Inngangsnøkkelen til din oppgang passer i låsen på den sykkelboden som tilhører din oppgang. Ta kontakt med noen i styret dersom du trenger å komme inn i en av de andre bodene.

## LOFTSBODER:

Samtlige leiligheter har en bod. Til inngangsdøren til loftsbodene bruker du nøkkelen til oppgangen. Tenk litt over hva du plasserer på loftet – det er kjempekaldt der på vinteren og varmt om sommeren – så eksempelvis vil maling bli ødelagt. Det er ikke tillatt å oppbevare gass til gassgrill på loftet. Husk å låse loftsdøren etter deg.

## LEKEPLASS:

Vaktmester sjekker at huskestativene er i orden. Når det gjelder sandkasse har vi fra mai 2017 nettingtrekk. Dette er for å hindre katter og andre dyr å gjøre fra seg i barnas sandkasse. La gjerne barna dine leke der, men sørg for at denne nettingen blir lagt på plass når dere forlater lekeplassen.

## MALING:

Husene blir malt ved behov. Skulle du trenge maling til vedlikehold på din terrasse e.l. er kodene som følger: Vegger: Gul/brun (1235-Y22R), Jotun Optimal Omramming vinduer: Jotun strand grå, Jotun Optimal Vinduer: Eggehvitt, (0502-y), Drygolin dør/vindu Beslag: Svart, Flugger Aqua 100.

## MARKISER:

Enhver som ønsker å kjøpe ny markise/duk kan velge montør/leverandør etter eget ønske. Imidlertid er et enhetlig preg viktig. Derfor skal samme type gul og grå stripete markise/duk benyttes. Betegnelsen på denne er Sandatex 5173/12. Stativ skal ha aluminiums-utseende.

## NØKLER:

Eiere av leilighetene kan bestille ekstra nøkler til oppgangene hos forretningsfører. Nøkler til din egen leilighet må du sørge for selv.

## TV – INTERNETT:

Vi har Viken Fibernet med produktpakken Altibox 200 som inkluderer internett-aksess 200/200 Mbit/s fiberbredbånd samt 15 faste og 20 valgfrie TV-kanaler. De valgfrie kanalene besluttes per husstand.

Pakken er felles til alle beboerne og belastes via felleskostnadene.

Nye beboere må selv melde fra om sin kontaktinformasjon til Viken Fiber Altibox.

Ønsker du flere produkter eller tjenester fra Viken Fiber Altibox, kan du bestille dette på tlf. 21 45 35 25 og få egen regning på dette.

## VENTILASJON:

Vi har felles ventilasjonsmotor i alle hus som trekker ut luft fra alle boenheter. Vi har uttrekk på bad og over kjøkkenbenk. Frisklufttilførsel skjer via spalteventiler plassert over vinduene. Du regulerer sommer/vinter tilførsel ved antall spalteventiler du har åpne. Det er viktig å sørge for at tilstrekkelig antall friskluftventiler er åpne – også om vinteren. Det sørger for tilstrekkelig utlufting, godt inn klima og reduserer fuktighet på badet. Ventilasjonsanlegget har to innstillinger – om natten og dagen går det med redusert styrke, på morgenen, ettermiddag/kveld med full styrke. Ventilasjonskanalene blir renses ca. hvert 5. år.

Det er ikke tillatt å kople kjøkkenventilator med motor direkte til ventilasjonsanlegget. Det ødelegger funksjonen på hele anlegget, skaper støy og ubalanse i ventilasjonen både for deg og for dine naboer.

Skal man ha en ny ventilator anbefales det å benytte en ventilator med spjeld som er beregnet for fellesavtrekk, men ikke for sentralventilasjon. Det er viktig at du velger riktig type ventilatorhette slik at ventilasjonen forblir god hos deg og dine naboer. Beboere har funnet gode tilbud for eksempel på Franke ventilator hos vvs-kupp.no. Det er flere produsenter som har ventilatorer for fellesavtrekk.

Alternativt kan man velge en kullfiltervifte eller "omløpsvifte" som ikke koples til ventilasjonskanalen. I så tilfelle må du sette inn en ventil i avluftsørret som reduserer åpningen tilsvarende en ventilatorhette og videre sørge for et spjell i overskapet. I utgangspunktet ønsker vi ikke å anbefale denne siste løsningen, da vi ikke kjenner konsekvensene godt nok og vi ikke vet om du får godt nok avtrekk fra leiligheten.

## HUSDYR:

Det er tillatt med husdyr så lenge de ikke er til sjenanse for dine naboer. Det henstilles om å informere styret av HMS årsaker. Båndtvang må overholdes og ekskrementer etter dyrene fjernes.

## SKILT TIL POSTKASSER OG RINGETABLÅ:

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilt både på ringetablå og postkasser i eiendommen. Dette gjelder også ved utleie av leilighetene. Skilt til postkasser bestilles hos Asker Produkt AS – [post@askerprodukt.no](mailto:post@askerprodukt.no), tlf. 66 76 14 80. Størrelse postkasseskilt: 94 x 58 x 1,5 mm – hvite med sort skrift.

Når det gjelder ringetablå, gi beskjed til styret som skifter navnelappene. Spesielt du som leier ut, gi beskjed når du får ny leieboer så får de riktig navneskilt på ringeknappen sin. (Flyttegebyr gjelder kun ved eierskifte).

Vi ber samtlige beboere som ikke har riktige skilt om å få skiftet disse snarest.

## UTLEIE:

All utleie skal meldes til styret via forretningsfører slik at vi til enhver tid vet hvem som bor i de forskjellige leilighetene. Gi dette informasjonsskrivet til nye leieboer. Utleie av garasje eller biloppstillingsplasser meldes til styret.

## DUGNADER:

Vi har to dugnader i året. Den ene er normalt i mai og den andre på høsten. Det blir hengt opp oppslag i oppgangene, og eiere som har leiet ut vil få tilsendt et brev om dette. Det er viktig at flest mulig stiller til dugnadene, det gir oss en fin mulighet til å få det pent rundt oss og i tillegg det en super mulighet til å bli kjent med naboene. Dersom du ikke har anledning til å møte på selve dugnaden så er det mulig å få tildelt oppgaver som kan utføres i forkant – kontakt den som styret har oppnevnt som dugnadsansvarlig. De som ikke kan møte på dugnaden eller påta seg andre oppgaver, kan alternativt betale et dugnadsbidrag. Dette går til innkjøp av planter og lignende for å øke trivselen på området.

## AVFALLSHÅNDTERING:

Vi har kildesortering hos oss. Grønn pose til matavfall, blå til plast, egen container for papir og vanlige plastposer for restavfall. Det er en god ide å vrenge posene for restavfall da sorteringen på mottaket går automatisk og en del av disse vanlige plastposene har så mye farger at de fort kan feilsorteres. Grønne og blå poser får du gratis i de fleste dagligvareforretninger.

Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor containerne – og ikke overfyll disse – det samler bare dyr vi ikke ønsker å ha i boligsameiet. Slå sammen esker og bokser av papp slik at de tar mindre plass.

Ting som ikke kan kastes i våre containere må leveres til en gjenbruksstasjon – sjekk adresser og åpningstider på <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no> – Vår nærmeste er Smestad Gjenbruksstasjon i Ullernchausséen 26. Glass, metall, klær og spesialavfall kan kastes i egne containere ved Shell-stasjonen på Bjørnsletta. Etter dugnadene vil det også være mulig å få kastet en del i containeren dersom det er plass.

## BRANNSIKRINGSUTSTYR:

I henhold til forskriftene skal det være installert minst en røykvarsler i hvert oppholdsrom og det skal finnes brannslukkingsapparat eller brannslange i alle leiligheter. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er installert og fungerer. Det gjennomføres et årlig branntilsyn der røykvarslere og slukkemidler blir kontrollert. Styret har hengt opp informasjon om hva vi gjør i tilfelle brann. Vi jobber kontinuerlig for å bedre brannsikkerheten i sameiet.

## ÅRSMØTER:

Avholdes en gang pr. år innen utgangen av april måned. Innkalling sendes ut fra forretningsfører. Det er viktig at flest mulig stiller på disse møtene. Har du forslag til forandringer/forbedringer så send disse til forretningsfører innen fristen som står i varselet som sendes ut i forkant.

PERIODISK VEDLIKEHOLDSPLAN:

Vedlikeholdsobjekt	Tiltak	Hyppighet
<b>Utendørs område</b>		
Overvannssluk	Tømme sandfang i overvannskummer	Hvert år
Asfalt	Feie ren for sand	2 g per år
Strøsandkasser	Etterfyller	Ved behov
Avløpsledninger	Spyle	Hvert 5. år
Parkeringsplass	Ny oppmerking	Ved behov
Sandkasse	Bytte/etterfyller sand	Ved behov
Lekeplassutstyr	Kontroll	Kontinuerlig
Trær	Tilstandsvurdering/kontroll	Ved behov
Busker/beplantning fellesområde	Vedlikehold	Årlig
Naturtomt (beplantning skråning)	Vedlikehold	2 g per år
<b>Hus utvendig</b>		
Takrenner/taksluk	Rense for løv	Sjekk hvert 5. år
Fasader	Male/beise	Sjekk hvert 5. år
Gjerder	Vedlikehold	Ved behov
Stålkonstruksjoner	Flekkbørste, flekkgrunne, male	Ved behov
Utvendig slangekraner	Tømme for vann, stenge av, åpne igjen	Årlig
Ytterdører og vinduer	Kontroll	Hvert 5. år
Tak	Kontroll	Hvert 5. år
Garasjeport	Kontroll	Ved behov
Terrasser	Rensing under terrassegulvene	Hvert 5.-10 år
Belysning	Vedlikehold	Kontinuerlig



<b>Hus innvendig</b>		
Garasje	Feiing/spyling	2 g per år
Sikringsskap	Ettersyn	
Røykvarsler	Bytte batteri	Årlig
Brannslukkingsapparat	Ettersyn	Årlig
Søppelkassehus	Feiing/spyling	2 g per år
Sykelboder	Feiing	Ved behov
Trappeganger gulv	Boning	Årlig
Trappeganger, gelender/postkasser etc	Vask	2 g per år
Loft	Feiing	2 g per år
Ventilasjonsanlegg	Rensing	Hvert 5. år
Ventilasjonsanlegg	Service	Ved behov
Belysning	Vedlikehold	kontinuerlig

#### FORRETNINGSFØRER:

Borge Forvaltning AS, Postboks 1266 – Vika, 0111 Oslo.  
<http://www.borgeforvaltning.no/>  
 Telefon: 23 13 95 50, epost: [eiendom@borgeforvaltning.no](mailto:eiendom@borgeforvaltning.no)

#### STYRET:

Liste over de som til enhver tid sitter i styret med e-post adresser og telefonnr. henger på oppslagstavlene. Har du spørsmål, kontakt oss gjerne.

#### WEBSITE:

Husordensreglene, vedtektene og annen relevant informasjon ligger på hjemmesiden vår. Der vil vi også løpende legge ut aktualiteter i sameiet.

<https://sameietmortensvingen.wordpress.com/>

Vennlig hilsen  
 Styret i Sameiet Mortensvingen 8-14

## Vedtekter

### Vedtekter for Sameiet Mortensvingen 8 - 14

#### 1. SAMEIETS NAVN ER SAMEIET MORTENSVINGEN 8 - 14.

Formålet er å ivareta sameiernes fellesinteresse gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendom gnr./bnr. 10/564. Adresse Mortensvingen 8, 10, 12 og 14 i Oslo.

Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen. Kun fysiske personer kan erverve seksjoner. Aksjeselskaper og andre selskapsrettslige innretninger kan ikke erverve seksjoner.

#### SEKSJONSINDELING.

Snr.	Leil.nr.	Sameiebrøk	Snr.	Leil.nr.	Sameiebrøk
1	111	72/2825	25	311	51/2825
2	112	85/2825	26	312	65/2825
3	113	50/2825	27	313	50/2825
4	114	50/2825	28	314	50/2825
5	121	85/2825	29	321	65/2825
6	122	85/2825	30	322	65/2825
7	123	50/2825	31	323	50/2825
8	124	50/2825	32	324	50/2825
9	131	85/2825	33	331	65/2825
10	132	85/2825	34	332	65/2825
11	133	50/2825	35	333	50/2825
12	134	50/2825	36	334	50/2825
13	211	51/2825	37	411	50/2825
14	212	65/2825	38	412	50/2825
15	213	50/2825	39	413	65/2825
16	214	50/2825	40	414	51/2825
17	221	65/2825	41	421	50/2825
18	222	65/2825	42	422	50/2825
19	223	50/2825	43	423	65/2825
20	224	50/2825	44	424	65/2825
21	231	65/2825	45	431	50/2825
22	232	65/2825	46	432	50/2825
23	233	50/2825	47	433	65/2825
24	234	50/2825	48	434	65/2825

#### 2. SAMEIETS ORGANER.

Sameiets øverste organ er årsmøtet, hvortil samtlige eiere av seksjoner har møte- forslags- tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøte og til å uttale seg.

#### 3. INNKALLING TIL ORDINÆRE ÅRSMØTER.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8, maksimum 20 dager. Med innkallelsen skal følge Årsrapport fra styret og revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Forslag som etter lov eller vedtekt må vedtas av minst to tredels flertall, endringer av vedtekter eller tiltak som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet, slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

#### **4. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av sameierne som til sammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

#### **5. OM ÅRSMØTET.**

I årsmøtet og ekstraordinært årsmøte har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameier har rett til å møte ved fullmektig, som må stille med skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle årsmøtet med mindre noe annet fremgår. Ingen kan møte med mer enn 2 fullmakter.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
4. Foreta valg av styre og revisor.

#### **6. VALG. M.V.**

Valg av styre og revisor foregår ved enkelt flertall.

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdet i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, 2. punktum i eierseksjonsloven.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- h) Fastsettelse og endring av vedtekter.

#### **7. STYRET.**

Styret velges av årsmøtet blant sameierne og består av 4 medlemmer og 2 vara-medlemmer. Det bør være ett styremedlem for hvert hus. Ett av styrets medlemmer skal være leder og velges særskilt av årsmøtet. Funksjonstiden for styret med varamedlemmer er 2 år, således at to styremedlemmer og ett varamedlem er på valg hvert år. Gjenvalg er tillatt.

## **8. INNKALLELSE TIL STYREMØTER.**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. For øvrig innkalles det til styremøter når ett styremedlem eller forretningsfører krever det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Informasjon sendes sameierne ved behov, enten som sirkulære eller kopi av møtereferat.

## **9. STYRETS KOMPETANSE.**

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette og si opp forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av minst 2 medlemmer i fellesskap. Styret skal sørge for ordentlig og fullstendig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

## **10. INNHABILITET.**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredene personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

## **11.SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT.**

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameierandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, dog må overdragelser og bortleie meldes til styret på forhånd.

## **12.FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD.**

Alle fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesanliggender fordeles etter sameierbrøkene. Medlemmene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sine seksjoner med ytre rom.

## **13.SAMEIETS PANTERETT.**

I henhold til eierseksjonslovens § 31 har sameiet panterett til seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Dette pantkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2 G) på tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten faller bort dersom det ikke senest 2 år etter at pantkravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold. Panterett som omhandlet i dette avsnitt kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn den del som faller på ham/henne.

## **14.MISLIGHOLD.**

### Advarsel

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser skal styret gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å begjære tvangsfravikelse eller kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 38 og § 39.

### Pålegg om salg

Hvis sameieren vesentlig misligholder etter at advarselen er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt, jfr. eierseksjonslovens § 38.

### Tvangssalg

Etterkommes ikke pålegg om salg, jfr. foregående avsnitt, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 38.

### Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen jfr. eierseksjonslovens § 39. Styret må senest samtidig med begjæringen rette pålegg om salg, jfr. ovenfor, jfr. eierseksjonslovens § 38.

### Fravikelse av annen bruker enn sameier

Hvis en bruker som ikke er sameier misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, kan styret kreve fravikelse etter reglene i foregående avsnitt. Styret må senest samtidig gi pålegg om salg til Sameieren.

## **15.TVISTER**

Tvistemål som utspringer av sameierforholdet hører under de alminnelige domstoler med Oslo som verneting.

For øvrig gjelder lov av 16.06.2017 Lov om eierseksjoner, med senere endringer.

Vedtatt i ordinært årsmøte 09.04.2019. Erstatte vedtekter av 19.04.1999, med endringer av 17.01.1991, 10.06.1992 og 27.04.1995.

**INNKALLING**  
til  
**ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023**  
i  
**SAMEIET MORTENSVINGEN 8-14**

**Tirsdag 28. mars 2023 – kl. 18.00**

**Sted: Sportsveien Borettslag, Lysehagan 50 (Blokken mellom Coop Extra og T-banen).**

Til behandling foreligger:

Åpning med godkjenning av innkalling, registrering av oppmøte og fullmakter, valg av møteleder og valg av to personer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

1. **Styrets årsberetning for 2022** (vedlegg)
2. **Styrets interne beretning for 2022** (vedlegg)
3. **Årsregnskap for 2022 samt revisors beretning** (vedlegg)
4. **Godtgjørelse til styret** (vedlegg)
5. **Kort oppsummering av gjennomført fasaderehabilitering**
6. **Innkommne forslag** ingen forslag er innkommet
7. **Budsjett for 2023** (vedlegg)
  
8. **Valg av styre.** Styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem (vedlegg)  
Øvrige styremedlemmer er ikke på valg.
9. **Eventuelt.** Orienteringssaker, ikke vedtakssaker.

**Oslo, 16. mars 2023**  
**Sameiet Mortensvingen 8-14**

Styret

**Styrets årsberetning**  
**for driftsåret 2022**  
**Sameiet Mortensvingen 8-14**

Sameiet har fortsatt sin virksomhet med drift og forvaltning av eiendommen Mortensvingen 8-14 (gnr 10, bnr 564) i Oslo kommune.

Selskapets årsresultat for 2022 ble et underskudd på kr 3 215 080,-. Resultatet er belastet til annen egenkapital. Regnskapet for 2022 er preget av det omfattende rehabiliteringsprosjektet som ble gjennomført i 2022. Samtlige fasader og balkonger ble rehabilitert. Arbeidet omfattet vask og maling av fasader og balkonger, utskiftning av råteskadet treverk samt forbedring av avrenning fra balkongdekkene.

Styret bekrefter at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Styret mener at det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter, gir rettvise oversikt over utviklingen i selskapets virksomhet gjennom året, og dets stilling pr. 31.12.2022.

Styret er ikke kjent med at det etter regnskapsårets slutt har inntrådt forhold som har betydning for vurderingen av regnskapet.

Sameiet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Sameiet har ingen ansatte. Styret består av én mann og tre kvinner. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling da dette hensynet er godt ivaretatt.

Sameiet driver ikke virksomhet som påvirker det ytre miljø på negativ måte. Styret har ikke kjennskap til at det har forekommet utilsiktede forurensninger av det ytre miljø. Sameiet har ikke til enhver tid oversikt over den enkelte seksjonseiers/-beboers aktiviteter som kan påvirke det ytre miljø, men har ingen indikasjoner på at forurensning eller andre miljøbelastninger har funnet sted.

Oslo, 7. mars 2023

**Sameiet Mortensvingen 8-14**

Petter Rønneberg  
styreleder

Henriette Næss  
styremedlem

Rigmor Nilsen  
styremedlem

Sissel Mona Karlsson-Haig  
styremedlem

## Årsberetning for driftsåret 2022 - Sameiet Mortensvingen 8-14

I ordinært årsmøte 9. mai 2022 ble følgende styre valgt:

Petter Rønneberg (8)	- styreleder	- til våren 2024 (til våren 2023 som leder)
Rigmor Nilsen (8)	- styremedlem	- til våren 2023
Henriette Næss (12)	- styremedlem	- til våren 2023
Sissel Karlsson-Haig (8)	- styremedlem	- til våren 2024
Catarina Storhammar (10)	- varamedlem	- til våren 2024
Frid-Anne Lønstad (nr. 12)	- varamedlem	- til våren 2023

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden. Styret har også hatt jevnlig kontakt pr. telefon og e-post. Videre har rehabiliteringsprosjektet som ble gjennomført i tillegg krevet en rekke møter og tett kontakt styret i mellom, befaringer med utførende entreprenør og underleverandører. Forretningsfører har også deltatt i oppfølgingen av prosjektet.

Forretningsfører er Sefbo Forvaltning AS (har skiftet navn fra Borge Forvaltning).

Revisor er Holten Revisjon AS. Ansvarlig revisor er Arild Holten.

Selskapets huseierforsikring er en fullverdiavtale i Gjensidige med polisenummer 82737086.

### 1 – Overdragelser/utleie

I kalenderåret 2022 er seks seksjoner omsatt. Dette gjelder følgende:

Seksjon 05 (i nr. 8) er kjøpt av Ida Bakseter og Christoffer Brodin den 4. juli 2022

Seksjon 15 (i nr. 10) er kjøpt av Kjell Reidar Hannevik den 1. januar 2022

Seksjon 19 (i nr. 10) er kjøpt av Malin Holm og Thomas Skraastad den 20. september 2022

Seksjon 36 (i nr. 12) er kjøpt av Sander og Sebastian Lystvedt den 8. august 2022

Seksjon 38 (i nr. 14) er kjøpt av Rikke Emilie Knutsson og Linus H. Karlsson den 1. desember 2022

Seksjon 42 (i nr. 14) er kjøpt av Charlotte Barclay Rolfsen Gaasland den 25. juli 2022

Vi har registrert 11 utleide leiligheter pr. 31.12.2022.

Utleie skal meldes styret på forhånd, jfr. sameiets vedtekter punkt 11. I tillegg minnes det om at seksjonseier er ansvarlig for alle forhold tilknyttet leiligheten og beboere/leietakere.

### 2 - Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjeneste, renhold/trappevask, mattelevering, strøing og snømåking utføres av UNO AS. Styret er fornøyd med den måten tjenestene utføres på i forhold til den inngåtte avtalen, men vil om nødvendig vurdere arbeidene fortløpende. Det har påløpt endel tilleggsarbeider i forbindelse med fasadearbeidene.

### 3 - Vedlikeholdsarbeider

Samlede driftskostnader utgjorde i 2022 kr. 5.043.605,- mot kr. 1.469.775,- i 2021.

Samlede vedlikeholdsarbeider på eiendommen utgjorde kr. 3.721.154,-. I tillegg kommer en del oppgaver foretatt av vaktmester. Av beløpet knytter kr. 3.468.320,- seg til rehabilitering av fasader og balkonger. I prosjektbudsjettet ble det avsatt kr. 3.500.000,-, dermed ble arbeidene gjennomført innenfor budsjettrammen.

Av øvrige vedlikeholdskostnader utgiftsført i 2022 knyttet til bygning og uteareal kan kort nevnes:

- Serviceavtale Norsk Brannvern samt nye varslere og batterier
- Asker og Bærum Låsservice, nøkler og sylindre
- Reparasjon etter innbruddsskade UNO AS
- Skadet veibom og inngangsdør, utbedret av UNO AS



- Diverse blomster, planter og jord til dugnad
- Asker og Bærum Låsservice, ny låskasse til sykkelbod
- Leie av lift og utbedring av beslag og takplater UNO AS
- EI-sikkerhetsavtale med Norelco AS elektrikerfirma
- UNO AS har i tillegg til ordinære faste tjenester, foretatt mindre reparasjons- og vedlikeholdsarbeider, samt diverse småinnkjøp.
- Vedlikehold utearealer omfatter også ekstra strøing og fjerning hageavfall

#### **4 – Fremtidige vedlikeholdsarbeider**

##### **Vedlikeholdsplan og mulige fremtidige utgifter**

Styret har en plan for periodisk vedlikehold, kortsiktig og langsiktig. Denne inneholder eksempelvis hvor ofte det bør males, at vifteanlegget skal renses hvert 5. år, boning hver sommer, feiing av garasjer, etc.

I løpet av sommer og høst 2022 ble fasadeprosjektet gjennomført, som omfattet maling av alle fasader, utskifting av råttent og skadet panel, samt diverse tilhørende oppgaver. Dette har vært et svært omfattende arbeid og har medført betydelig tilleggsarbeid for styret. Sluttresultatet anses som meget bra. Noe gjenstående arbeid er avhengig av frostfritt vær og vil bli foretatt våren 2023.

Styret er opptatt av å holde god standard og vurderer behov løpende. Dette gjelder eksempelvis uteområder, det generelle el-anlegget, tak, brannsikring etc. Fasadeprosjektet som ble gjennomført i 2022 er en viktig del av løpende vedlikehold.

#### **5 – Felleskostnader – Regulering**

Felleskostnadene blir økt hvert år basert på konsumprisindeksen. Justeringen skjer ved årsskiftet, det ble derfor foretatt justering pr. 01.01.2023. Neste justering blir pr. 01.01.2024.

#### **6 – Felleslån**

Sameiets felleslån ble tatt opp ved kjøp av festetomten og hadde pr. 01.01.2022 en saldo på kr. 1.296.029,-. I forbindelse med fasadearbeidene ble det tatt opp et nytt lån på kr. 4.730.000,-, som også dekket innfrielse av det opprinnelige lånet. Nytt lån er et annuitetslån med flytende rente p.t. 5,6 % og løper i DNB. Lånet innfris etter planen i 2047. Restgjeld pr. 31.12.2022 utgjør kr. 4.689.373,-. Nedbetalingsprofil ble endret i forbindelse med opptak av nytt lån, dermed vil ikke lånet påvirke felleskostnader i vesentlig grad.

#### **7 – Regnskap, budsjett og administrative opplysninger**

Årsregnskap pr. 31.12.2022 er gjort opp med et underskudd på kr. 3.215.080,-. I all hovedsak skyldes underskuddet gjennomførte fasadearbeider.

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2022 utgjorde kr. 1.182.521,-.

For øvrig vises til vedlagte resultatregnskap og balanse for 2022 med noter samt budsjett for 2023.

#### **8 - Generelle opplysninger om sameiet**

Sameiet har fortsatt sin virksomhet med drift og forvaltning av eiendommen Mortensvingen 8, 10, 12 og 14.

Styret bekrefter at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Styret mener at det fremlagte resultat- og balanse med noter gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av selskapets virksomhet i året og dets stilling pr. 31.12.2022.

Det er etter styrets kjennskap ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for vurderingen av regnskapet.

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Sameiet har ingen ansatte. Styret består av én mann og tre kvinner. I tillegg er begge varamedlemmer kvinner. Det er ikke forhold som nødvendiggjør redegjørelse for likestilling i virksomheten.

Sameiet driver ikke virksomhet som påvirker det ytre miljø på konsesjonspliktig eller lovstridig måte. Styret har ikke kjennskap til at det har forekommet utilsiktede forurensninger av det ytre miljø. Sameiet har ikke til enhver tid oversikt over den enkelte seksjonseiers/-beboers aktiviteter som kan påvirke det ytre miljø, men har ingen indikasjoner på at forurensning har funnet sted.

**Oslo, den 7. mars 2023**

**Sameiet Mortensvingen 8 -14**

Petter Rønneberg  
styreleder

Henriette Næss  
styremedlem

Rigmor Nilsen  
styremedlem

Sissel M. Karlsson-Haig  
styremedlem

# Resultatregnskap

## Sameiet Mortensvingen 8-14

	Note	2022	2021
Andre driftsinntekter		1 945 729	1 900 516
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 945 729</b>	<b>1 900 516</b>
Lønnskostnad	2	95 844	95 844
Annen driftskostnad	2	4 947 761	1 373 931
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>5 043 605</b>	<b>1 469 775</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 097 876</b>	<b>430 741</b>
Annen renteinntekt		359	573
Annen finansinntekt		7 030	7 457
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 389</b>	<b>8 030</b>
Annen rentekostnad		124 593	43 496
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124 593</b>	<b>43 496</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-117 203</b>	<b>-35 466</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 215 080</b>	<b>395 275</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-3 215 080</b>	<b>395 275</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 215 080</b>	<b>395 275</b>
Overført annen egenkapital		-3 215 080	395 275
<b>Sum disponert</b>		<b>-3 215 080</b>	<b>395 275</b>

## Balanse

### Sameiet Mortensvingen 8-14

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Eiendommen		4 818 400	4 818 400
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>4 818 400</b>	<b>4 818 400</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 818 400</b>	<b>4 818 400</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	19 473	2 895
Andre fordringer		56 083	51 935
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 556</b>	<b>54 830</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Bankinnskudd</b>	<b>5</b>	<b>1 145 974</b>	<b>906 321</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 221 530</b>	<b>961 151</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 039 930</b>	<b>5 779 551</b>

# Balanse

## Sameiet Mortensvingen 8-14

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	1 182 521	4 397 601
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		1 182 521	4 397 601
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 182 521</b>	<b>4 397 601</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 689 373	1 296 029
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 689 373</b>	<b>1 296 029</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		68 853	38 980
Annen kortsiktig gjeld		99 183	46 942
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>168 036</b>	<b>85 922</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 857 409</b>	<b>1 381 950</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 039 930</b>	<b>5 779 551</b>

Oslo, 07.03.2023

Styret for Sameiet Mortensvingen 8-14

Petter Rønneberg  
Styreleder

Henriette Næss  
Styremedlem

Sissel Mona Karlsson-Haig  
Styremedlem

Rigmor Nilsen  
Styremedlem

## Noter for 2022

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter skjer på leveringstidspunktet (transaksjonstidspunktet). Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere renteendringer.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.

#### Skatt

Selskapet er et boligsameie og er ikke skattepliktig.

### Note 2 Godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte.

#### Godtgjørelser:

Følgende godtgjørelser er gitt til selskapets styre, det er ikke ansatt daglig leder i selskapet:

	Styret
Styrehonorar	84 000
Arbeidsgiveravgift	11 844
Sum	95 844

#### Pensjoner:

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har ingen pensjons- eller andre forpliktelser.

#### Revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 15 535,-. Kostnaden er oppgitt inklusive merverdiavgift.

**Noter for 2022****Note 3 Varige driftsmidler**

Sameiet kjøpte i år 2000 tomten som eiendommen står på av Oslo kommune. Det var tidligere en festeavtale som partene ble enige om å avvike ved kjøp av tomten. Sameiet tok opp et felles lån ved kjøpet.

Tomten er ikke avskrivbar.

	<i>Eiendom/ tomter</i>	<i>Sum</i>
Anskaffelseskost 01.01.	4 818 400	4 818 400
Tilgang i året	0	0
Avgang i året	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	4 818 400	4 818 400

Formelt sett inngår tomten som del i seksjonseiernes andel av seksjonenes verdi. Tomt og bygning kan i et boligsameie ikke skilles fra hverandre, men er likevel tatt inn i regnskapet for å vise hva lånet er benyttet til. Gjenværende lån knyttet til tomtekjøpet utgjør ca. 1,1 mill. kroner og inngår i sameiets felleslån.

**Note 4 Fordringer**

Av selskapets fordringer utgjør kr 19 473,- forfalte, ikke betalte felleskostnader ved årsskiftet. Beløpet er i sin helhet innbetalt i første kvartal 2023.

**Note 5 Bankmidler**

Sameiet har ingen bundne bankinnskudd.

**Note 6 Egenkapital (netto verdi av sameiets egne midler)**

	<i>Annen Egenkapital</i>	<i>Sum</i>
Egenkapital pr. 01.01	4 397 601	4 397 601
Årets resultat	-3 215 080	-3 215 080
Egenkapital pr. 31.12	1 182 521	1 182 521

Sameiet gjennomførte i 2022 et omfattende rehabiliteringsprosjekt av fasader og balkonger til en samlet kostnad på ca. 3,5 mill. kroner. Beløpet er i sin helhet utgiftsført i året og bidrar til at sameiet får et betydelig underskudd og dermed svekket egenkapital. Kostnadene ble dekket gjennom nytt låneopptak.

**Note 7 Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld**

DNB Bank ASA har gjennom gjeldsbrev sikkerhet i sameiets inntekter (innbetalte felleskostnader) for sameiets lån til banken på kr 4 689 373,-. Lånet er et annuitetslån med flytende rente for tiden 5,0 % p.a.

Sameiet har legalpant i hver seksjon for et beløp inntil 2 G (G utgjør p.t. kr. 111 477,-).

I forbindelse med et omfattende rehabiliteringsprosjekt ble lånet utvidet med kr. 3.500.000,- i juli 2022.

# Holten Revisjon AS

Til Årsmøtet i  
Sameiet Mortensvingen 8-14

## Uavhengig revisors beretning for 2022

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Mortensvingen 8-14's årsregnskap som viser et underskudd på kr 3.215.080. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av Sameiet Mortensvingen 8-14 slik det kreves i lov og forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-regnlene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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

---

Lundekroken 18 – 1396 Billingstad – Postboks 120 N-1320 Slependen - T +47 908 33 723

post@holtenrevisjon.no Org nr 979 405 456



utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

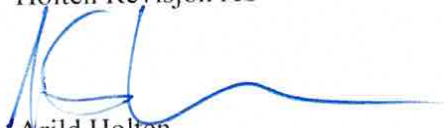
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Nesbru, 16. mars 2023  
Holten Revisjon AS

  
Arild Holten  
Statsautorisert revisor

## Spesifisert rapport for Sameiet Mortensvingen 8-14

	Note	2022	2021
3600 Felleskostnader/leie fritt		1 870 740	1 838 916
3603 Dugnadsbidrag		8 200	0
3605 Flyttegebyr (B)		7 000	4 000
3610 Diverse inntekter (B)		59 789	57 600
<b>Andre driftsinntekter</b>		<b>1 945 729</b>	<b>1 900 516</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 945 729</b>	<b>1 900 516</b>
5080 Styrehonorar		84 000	84 000
5400 Arbeidsgiveravgift		11 844	11 844
<b>Lønnskostnad</b>	<b>2</b>	<b>95 844</b>	<b>95 844</b>
6340 lys/gårdslys/strøm		72 440	60 671
6370 Leie container o.l.		0	12 464
6610 vedlikehold bygg		3 602 710	75 606
6615 Vedl.uteareal		88 111	90 892
6616 Kabel-tv/fiber-nett		229 425	225 036
6622 Brannvern		30 333	49 905
6630 Kommunale avgifter		349 223	333 307
6700 Revisjonshonorar		15 535	14 365
6705 Forretningsførerhonorar		111 165	105 675
6799 Vaktmesterhonorar		347 416	323 664
6800 Kontorrekvisita		3 000	2 900
6860 Møter, kurs, oppdatering o.l.		4 200	700
7500 Forsikringspremie		81 264	75 160
7770 Bankgebyr		12 941	3 586
<b>Annen driftskostnad</b>	<b>2</b>	<b>4 947 761</b>	<b>1 373 931</b>
<b>Sum driftskostnad</b>		<b>5 043 605</b>	<b>1 469 775</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 097 876</b>	<b>430 741</b>
8055 Renteinntekt kundefordringer		359	573
<b>Annen renteinntekt</b>		<b>359</b>	<b>573</b>
8070 Forsikringsutbytte		7 030	7 457
<b>Annen finansinntekt</b>		<b>7 030</b>	<b>7 457</b>
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 389</b>	<b>8 030</b>
8150 Renter Lån		124 593	43 496
<b>Annen rentekostnad</b>		<b>124 593</b>	<b>43 496</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124 593</b>	<b>43 496</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-117 203</b>	<b>-35 466</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 215 080</b>	<b>395 275</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-3 215 080</b>	<b>395 275</b>

## **Sameiet Mortensvingen 8-14**

**Vedlegg – sak 4  
Årsmøte 28. mars 2023**

### **Godtgjørelse til styret**

Styret fremmer følgende forslag til sameiermøtet:

*"For funksjonsåret 2022 (arbeidsperioden våren 2022 til våren 2023) utbetales kr 108.000,-, som fordeles mellom styremedlemmer og varamedlem etter styrets eget beste skjønn».*

<b>Tekst</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>			
Felleskostnader	1 870 740	1 870 000	<b>2 002 000</b>
Ekstra innbetaling fasadeprosjekt	0	500 000	<b>0</b>
Dugnadsbidrag	8 200	0	<b>8 000</b>
Flyttegebyr	7 000	4 000	<b>5 000</b>
Renhold/vaktmester	59 789	60 000	<b>60 000</b>
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>1 945 729</b>	<b>2 434 000</b>	<b>2 075 000</b>
Styrehonorar	84 000	84 000	<b>84 000</b>
Arbeidsgiveravgift	11 844	12 000	<b>12 000</b>
Lys/gårdslys	72 440	55 000	<b>70 000</b>
Ekstra renhold	0	5 000	<b>5 000</b>
Leie container etc.	0	12 000	<b>12 000</b>
Ordinært vedlikehold bygning	134 390	100 000	<b>100 000</b>
Vedlikehold vann/avløp/ventilasjon	0	15 000	<b>15 000</b>
Fasaderehabilitering	3 468 320	3 500 000	<b>0</b>
Vedlikehold uteareal	88 111	50 000	<b>50 000</b>
Kabel-tv, fibernett	229 425	230 000	<b>235 000</b>
Vedlikehold garasjer	0	15 000	<b>15 000</b>
Brannvern og el-tilsyn	30 333	50 000	<b>35 000</b>
Kommunale avgifter	349 223	336 000	<b>360 000</b>
Revisjonshonorar	15 535	14 000	<b>15 000</b>
Forretningsførsel	111 165	107 000	<b>114 000</b>
Vaktmesterhonorar	347 416	330 000	<b>350 000</b>
Møteutgifter	4 200	5 000	<b>5 000</b>
Porto/kopi og adm. kostnader	3 000	2 000	<b>2 000</b>
Forsikringer	81 264	77 000	<b>83 000</b>
Bank- og lånegebyrer	12 940	4 000	<b>6 000</b>
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>5 043 606</b>	<b>5 003 000</b>	<b>1 568 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-3 097 877</b>	<b>-2 569 000</b>	<b>507 000</b>
Renteinntekter	359	1 000	<b>1 000</b>
Forsikringsutbytte	7 030	6 000	<b>7 000</b>
Rentekostnader	-124 592	-80 000	<b>-240 000</b>
<b>SUM FINANSPOSTER</b>	<b>-117 203</b>	<b>-73 000</b>	<b>-232 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-3 215 080</b>	<b>-2 642 000</b>	<b>275 000</b>
Forventet avdrag lån i året	265 031	250 000	<b>140 000</b>

**Valg av styremedlemmer.**

I årsmøtet 9. mai 2022 ble styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer valgt til henholdsvis våren 2023 og våren 2024. På valg i år er følgende:

Styreleder Petter Rønneberg ble valgt som medlem av styret til våren 2024, og som styreleder til våren 2023. Han går altså ikke ut av styret, men kan gå fra leder til medlem.

Styremedlemmene Henriette Næss og Rigmor Nilsen er på valg.

Varamedlem Frid-Anne Lønstad er på valg.

Petter Rønneberg, Rigmor Nilsen og Frid-Anne Lønstad har tilbudt seg å ta gjenvalg.

Nye styremedlemmer velges for to år.

Styret oppfordrer nye og gamle seksjonseiere til å ta styreverv, og gjennom dette være med på utviklingen av sameiet.

**Sameiet Mortensvingen 8 - 14**

## **FULLMAKTBLANKETT:**

**I forbindelse med årsmøtet den 28. mars 2023 gir jeg herved**

-----

**fullmakt til å representere meg.**

**Sted** \_\_\_\_\_

**Dato** \_\_\_\_\_

**Signatur**\_\_\_\_\_

**Gjenta med blokkbokstaver** \_\_\_\_\_

**INNKALLING**  
til  
**ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024**  
i  
**SAMEIET MORTENSVINGEN 8-14**

**Tirsdag 9. april 2024 – kl. 18.00**

**Sted: Sportsveien Borettslag, Lysehagan 50 (Blokken mellom Coop Extra og T-banen).**

Til behandling foreligger:

Åpning med godkjenning av innkalling, registrering av oppmøte og fullmakter, valg av møteleder og valg av to personer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

1. **Styrets årsberetning for 2023** (vedlegg)
2. **Styrets interne beretning for 2023** (vedlegg)
3. **Årsregnskap for 2023 samt revisors beretning** (vedlegg)
4. **Godtgjørelse til styret** (vedlegg)
5. **Sak fra styret:** Tilføyinger i Husordensreglene. (oppdaterte huordensregler vedlagt)
6. **Innkommne forslag:** Sak fra Frank-Robert Sveinsbø Oppgradering av uteområde (vedlegg)  
**Styrets innstilling:** Denne saken er allerede på vedlikeholdsplanen, men kan ikke prioriteres denne gang. Styret vil informere mer om dette under punkt 9. Orienteringssaker.
7. **Budsjett for 2024** (lagt til i resultatregnskapet)
8. **Valg av styre.** Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem (vedlegg)  
Øvrige styremedlemmer er ikke på valg.
9. **Eventuelt.** Orienteringssaker, ikke vedtakssaker.  
Orientering om endring av fordelingen av felleskostnader (vedlegg)  
Orientering om diverse prosjekter, elbillading, parkering og sykkelkur.

**Oslo, 20. mars 2024**  
**Sameiet Mortensvingen 8-14**

Styret

## Sameiet Mortensvingen 8-14

Vedlegg – sak 4  
Årsmøte 9. april 2024

### Kompensasjon til styret

Styret fremmer følgende forslag til sameiermøtet:

*"For funksjonsåret 2023 (arbeidsperioden våren 2023 til våren 2024) utbetales kr 60.000,-, som fordeles mellom styremedlemmer og varamedlem etter styrets eget beste skjønn».*

**Vi er 4 faste medlemmer og 2 varamedlemmer:**

**Styrehonorar er redusert med kr 63 000 og reduserer utgiftsbudsjettet ettersom det er mulig å utbetale dette som skattefritt honorar.**



**Valg av styremedlemmer.**

I årsmøtet 28. mars 2023 ble styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer valgt til henholdsvis våren 2024 og våren 2025. På valg i år er følgende:

Styreleder Petter Rønneberg ble valgt som styreleder til våren 2024. Han tilbyr seg å ta gjenvalg både som styreleder og styremedlem.

Styremedlem Sissel Karlsson-Haig er på valg og tilbyr gjenvalg.

Varamedlem Catarina Storhammar er på valg.

Nye styremedlemmer velges for to år.

Styret oppfordrer nye og gamle seksjonseiere til å ta styreverv, og gjennom dette være med på utviklingen av sameiet.

**Sameiet Mortensvingen 8 - 14**

## **FULLMAKTBLANKETT:**

**I forbindelse med årsmøtet den 9. april 2024 gir jeg herved**

-----

**fullmakt til å representere meg.**

**Sted** \_\_\_\_\_

**Dato** \_\_\_\_\_

**Signatur** \_\_\_\_\_

**Gjenta med blokkbokstaver** \_\_\_\_\_

**Styrets årsberetning**  
**for driftsåret 2023**  
**Sameiet Mortensvingen 8-14**

Sameiet har fortsatt sin virksomhet med drift og forvaltning av eiendommen Mortensvingen 8-14 (gnr 10, bnr 564) i Oslo kommune.

Selskapets årsresultat for 2023 ble et overskudd på kr 20 948,-. Resultatet er overført til annen egenkapital. Regnskapet for 2023 er preget av det omfattende rehabiliteringsprosjektet som ble gjennomført i 2022.

Styret bekrefter at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Styret mener at det fremlagte resultatregnskap og balanse med noter, gir rettvise oversikt over utviklingen i selskapets virksomhet gjennom året, og dets stilling pr. 31.12.2023.

Styret er ikke kjent med at det etter regnskapsårets slutt har inntrådt forhold som har betydning for vurderingen av regnskapet.

Sameiet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Sameiet har ingen ansatte. Styret består av én mann og tre kvinner. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling da dette hensynet er godt ivaretatt.

Sameiet driver ikke virksomhet som påvirker det ytre miljø på negativ måte. Styret har ikke kjennskap til at det har forekommet utilsiktede forurensninger av det ytre miljø. Sameiet har ikke til enhver tid oversikt over den enkelte seksjonseiers/-beboers aktiviteter som kan påvirke det ytre miljø, men har ingen indikasjoner på at forurensning eller andre miljøbelastninger har funnet sted.

Oslo, 20. mars 2024

**Sameiet Mortensvingen 8-14**

Petter Rønneberg  
styreleder

Henriette Næss  
styremedlem

Rigmor Nilsen  
styremedlem

Sissel Mona Karlsson-Haig  
styremedlem

## Årsberetning for driftsåret 2023 - Sameiet Mortensvingen 8-14

I ordinært årsmøte 28. mars 2023 ble følgende styre valgt:

Petter Rønneberg (8)	- styreleder	- til våren 2024
Rigmor Nilsen (8)	- styremedlem	- til våren 2025
Sissel Karlsson-Haig (8)	- styremedlem	- til våren 2024
Frid-Anne Lønstad (12)	- styremedlem	- til våren 2025
Catarina Storhammar (10)	- varamedlem	- til våren 2024
Marion F. Lagarrigue (12)	- varamedlem	- til våren 2025

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden. Styret har også hatt jevnlig kontakt pr. telefon og e-post.

Forretningsfører er Sefbo Forvaltning AS.

Revisor er AS Revision. Ansvarlig revisor er Jon Inge Solberg.

Selskapets huseierforsikring er en fullverdiavtale i Gjensidige med polisenummer 82737086.

### **1 – Overdragelser/utleie**

I kalenderåret 2023 er fem seksjoner omsatt. Dette gjelder følgende:

Seksjon 07 (i nr. 8) er kjøpt av Saba Soltani og Abolfazl Shojacibarjouei den 12. januar 2023

Seksjon 16 (i nr. 10) er kjøpt av Tove Andersson den 1. juni 2023

Seksjon 26 (i nr. 12) er kjøpt av Marion Françoise Lagarrigue den 20. januar 2023

Seksjon 29 (i nr. 12) er kjøpt av Jens Hansen og Pilvi Laine-Hansen den 28. april 2023

Seksjon 41 (i nr. 14) er kjøpt av Nicolai L. Pedersen og Thea Berner den 15. august 2023

Vi har registrert 10 utleide leiligheter pr. 31.12.2023 I tillegg er 2 utleid til familie, og en under oppussing.

Utleie skal meldes styret på forhånd, jfr. sameiets vedtekter punkt 11. I tillegg minnes det om at seksjonseier er ansvarlig for alle forhold tilknyttet leiligheten og beboere/leietakere.

### **2 - Vaktmestertjeneste**

Vaktmestertjeneste, renhold/trappevask, mattelevering, strøing og snømåking utføres av UNO AS. Styret er fornøyd med den måten tjenestene utføres på i forhold til den inngåtte avtalen, men vil om nødvendig vurdere arbeidene fortløpende.

### **3 - Vedlikeholdsarbeider**

Samlede driftskostnader utgjorde i 2023 kr. 1.771.171,- mot kr. 5.043.605,- i 2022.

Samlede vedlikeholdsarbeider på eiendommen utgjorde kr. 300.802,-. I tillegg kommer en del oppgaver foretatt av vaktmester. Den store forskjellen i forhold til 2022 skyldes fasadearbeidene som ble utført og utgiftsført i 2022.

Av vedlikeholdskostnader utgiftsført i 2023 knyttet til bygninger og uteareal kan kort nevnes:

- Årlig serviceavtale Norsk Brannvern gjeldende brannsikring
- Nye utelys 3 stk. UNO AS
- Reparasjon sikringsskap Lys og Varme AS
- Oppmerking parkeringsplassene UNO AS
- Beskjæring av trær UNO AS
- Utskiftning postlås og tablå callinganlegg
- Diverse blomster, planter og jord til dugnad, rens av gressplen
- Egenandel byggskade til Gjensidige
- UNO AS har i tillegg til ordinære faste tjenester, foretatt mindre reparasjons- og vedlikeholdsarbeider, samt diverse småinnkjøp.

- Vedlikehold utearealer omfatter også ekstra strøing og fjerning hageavfall

#### **4 – Fremtidige vedlikeholdsarbeider**

##### **Vedlikeholdsplan og mulige fremtidige utgifter**

Styret har en plan for periodisk vedlikehold, kortsiktig og langsiktig. Denne inneholder eksempelvis hvor ofte det bør males, at vifteanlegget skal renses hvert 5. år, boning hver sommer, feiing av garasjer, etc.

Fasadeprosjektet ble fullført i 2022. Noe gjenstående arbeid var avhengig av frostfritt vær og ble foretatt våren 2023. Det er fortsatt enkelte mindre gjenstående arbeid og reklamasjoner som følges opp av styret. Det ble gjennomført sluttbefaring i 2023 og tre punkter blir utbedret i 2024.

Styret er opptatt av å holde god standard og vurderer behov løpende. Dette gjelder eksempelvis uteområder, det generelle el-anlegget, tak, brannsikring etc. Fasadeprosjektet som ble gjennomført i 2022 var en viktig del av løpende vedlikehold.

#### **5 – Felleskostnader – Regulering**

Felleskostnadene blir økt hvert år basert på konsumprisindeksen. Justeringen skjer ved årsskiftet, det ble sist foretatt justering pr. 01.01.2024. Neste justering blir pr. 01.01.2025.

#### **6 – Felleslån**

Sameiets felleslån ble opprinnelig tatt opp ved kjøp av festetomten og ble øket i forbindelse med fasadearbeidene i 2022. Samlet nytt lån utgjorde kr. 4.730.000,-, som også dekket innfrielse av det opprinnelige lånet. Nytt lån er et annuitetslån med flytende rente p.t. 7,25 % og løper i DNB. Lånet innfris etter planen i 2047. Restgjeld pr. 31.12.2023 utgjør kr. 4.560.427,-.

Nedbetalingsprofil ble endret i forbindelse med opptak av nytt lån, dermed vil ikke lånet påvirke felleskostnader i vesentlig grad. Dog har den kraftige renteoppgangen gjennom 2023 påvirket rentekostnader negativt.

#### **7 – Regnskap, budsjett og administrative opplysninger**

Årsregnskap for 2023 er gjort opp med et overskudd på kr. 20.948,- som er svakere enn budsjett for 2023. Avvikene skyldes i hovedsak noe mer vedlikehold enn budsjettert samt høyere rentekostnader. Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2023 utgjorde kr. 1.203.468,-.

For øvrig vises til vedlagte resultatregnskap og balanse for 2023 med noter samt budsjett for 2024.

#### **8 - Generelle opplysninger om sameiet**

Sameiet har fortsatt sin virksomhet med drift og forvaltning av eiendommen Mortensvingen 8, 10, 12 og 14.

Styret bekrefter at grunnlaget for fortsatt drift er til stede, og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet. Styret mener at det fremlagte resultat og balanse med noter gir en rettvise oversikt over utvikling og resultat av selskapets virksomhet i året og dets stilling pr. 31.12.2023.

Det er etter styrets kjennskap ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for vurderingen av regnskapet.

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Sameiet har ingen ansatte. Styret består av én mann og tre kvinner. I tillegg er begge varamedlemmer kvinner. Det er ikke forhold som nødvendiggjør redegjørelse for likestilling i virksomheten.

Sameiet driver ikke virksomhet som påvirker det ytre miljø på konsesjonspliktig eller lovstridig måte.

Styret har ikke kjennskap til at det har forekommet utilsiktede forurensninger av det ytre miljø. Sameiet har ikke til enhver tid oversikt over den enkelte seksjonseiers/-beboers aktiviteter som kan påvirke det ytre miljø, men har ingen indikasjoner på at forurensning har funnet sted.

**Oslo, den 20. mars 2024**

**Sameiet Mortensvingen 8 -14**

Petter Rønneberg  
styreleder

Frid-Anne Lønstad  
styremedlem

Rigmor Nilsen  
styremedlem

Sissel M. Karlsson-Haig  
styremedlem

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter

# Sameiet Mortensvingen 8-14

## Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Inntekter felleskostnader		2 002 188	1 870 740	2 002 000	2 082 500
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		60 600	66 789	65 000	65 000
Andre inntekter	1	7 600	8 200	8 000	8 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 070 388</b>	<b>1 945 729</b>	<b>2 075 000</b>	<b>2 155 500</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn	2	123 228	95 844	123 000	123 000
Kommunale avgifter	3	419 880	349 223	420 000	462 000
Strøm og varme		73 460	72 440	70 000	75 000
TV og bredbånd		238 584	229 425	230 000	254 000
Andre driftskostnader	4	24 988	30 333	47 000	48 000
Vaktmester og renhold	5	351 399	347 416	355 000	379 500
Reparasjon og vedlikehold	6	300 802	3 690 821	230 000	230 000
Forretningsførsel og honorarer	7	134 815	126 700	129 000	141 000
Forsikring		86 991	81 264	83 000	92 000
Andre kostnader	8	17 025	20 141	13 000	13 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 771 171</b>	<b>5 043 605</b>	<b>1 700 000</b>	<b>1 817 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>299 217</b>	<b>-3 097 876</b>	<b>375 000</b>	<b>338 000</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>					
Finansinntekter		8 017	7 389	8 000	8 500
Finanskostnader		286 286	124 593	240 000	320 000
<b>Sum finans</b>	<b>9</b>	<b>-278 269</b>	<b>-117 203</b>	<b>-232 000</b>	<b>-311 500</b>
<b>Resultat</b>		<b>20 948</b>	<b>-3 215 080</b>	<b>143 000</b>	<b>26 500</b>



## Sameiet Mortensvingen 8-14

### Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger		4 818 400	4 818 400
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 818 400</b>	<b>4 818 400</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		10 702	19 473
Forskuddsbetalte kostnader		60 860	56 083
<b>Sum fordringer</b>	<b>10</b>	<b>71 562</b>	<b>75 556</b>
<b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b>	<b>11</b>	<b>1 028 455</b>	<b>1 145 974</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 100 017</b>	<b>1 221 530</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 918 417</b>	<b>6 039 930</b>

# Sameiet Mortensvingen 8-14

## Balanse 2023

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	12	1 182 521	1 182 521
Årets resultat		20 948	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 203 468</b>	<b>1 182 521</b>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	4 560 427	4 689 373
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 560 427</b>	<b>4 689 373</b>
Leverandørgjeld		6 799	68 853
Forskudd fra kunder		67 709	39 159
Påløpte renter		80 014	60 024
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>154 522</b>	<b>168 036</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>5 918 417</b>	<b>6 039 930</b>

Oslo, 07.03.2024

Styret for Sameiet Mortensvingen 8-14

Petter Rønneberg  
Styreleder

Frid Lønstad  
Styremedlem

Sissel Mona Karlsson-Haic  
Styremedlem

Rigmor Nilsen  
Styremedlem

# Noter til årsregnskapet

## Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

## Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Dugnadssidrag	7 600	8 200	8 000	8 000
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>7 600</b>	<b>8 200</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>

## Note 2 Lønnskostnader

Lønnskostnader mv.

	2023	2022
Styrehonorar	108 000	84 000
Arbeidsgiveravgift	15 228	11 844
<b>Sum lønn</b>	<b>123 228</b>	<b>95 844</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 108 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

### Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	419 880	349 223	420 000	462 000
<b>Sum kommunale avgifter</b>	<b>419 880</b>	<b>349 223</b>	<b>420 000</b>	<b>462 000</b>

### Note 4 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leie container o.l.	0	0	12 000	13 000
Brannvern	24 988	30 333	35 000	35 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>24 988</b>	<b>30 333</b>	<b>47 000</b>	<b>48 000</b>

### Note 5 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	0	0	5 000	5 000
Vaktmesterhonorar	351 399	347 416	350 000	374 500
<b>Sum vaktmester og renhold</b>	<b>351 399</b>	<b>347 416</b>	<b>355 000</b>	<b>379 500</b>

### Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
vedlikehold bygg	84 544	3 602 710	100 000	100 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	0	15 000	15 000
Vedl. uteareal	216 258	88 111	100 000	100 000
Vedlikehold garasjer	0	0	15 000	15 000
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>300 802</b>	<b>3 690 821</b>	<b>230 000</b>	<b>230 000</b>

## Note 7 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	17 088	15 535	15 000	18 000
Forretningsførerhonorar	117 728	111 165	114 000	123 000
<b>Sum honorar</b>	<b>134 815</b>	<b>126 700</b>	<b>129 000</b>	<b>141 000</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er AS Revisjon.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

## Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontorrekvisita	3 000	3 000	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	8 700	4 200	5 000	5 000
Porto	0	0	2 000	2 000
Bankgebyr	5 325	12 941	6 000	6 000
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>17 025</b>	<b>20 141</b>	<b>13 000</b>	<b>13 000</b>

## Note 9 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteinntekt kundefordringer	599	359	1 000	1 000
Forsikringsutbytte	7 418	7 030	7 000	7 500
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>8 017</b>	<b>7 389</b>	<b>8 000</b>	<b>8 500</b>
Renter Lån	286 286	124 593	240 000	320 000
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>286 286</b>	<b>124 593</b>	<b>240 000</b>	<b>320 000</b>
<b>Sum finans</b>	<b>-278 269</b>	<b>-117 203</b>	<b>-232 000</b>	<b>-311 500</b>

**Note 10 Fordringer**

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Kundefordringer - reskontro	10 702	19 473
<b>Sum kundefordringer</b>	<b>10 702</b>	<b>19 473</b>
Periodiserte kostnader	60 860	56 083
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>60 860</b>	<b>56 083</b>
<b>Sum fordringer</b>	<b>71 562</b>	<b>75 556</b>

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

**Note 11 Bank**

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i DNB.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

**Note 12 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Egenkapital 01.01	1 182 521	4 397 601
Årets resultat	20 948	-3 215 080
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>1 203 468</b>	<b>1 182 521</b>

**Note 13 Langsiktig gjeld****Lån 1636.57.80343**

Renter 31.12.23: 7,00%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2022

4 730 000

Nedbetalt tidligere

40 627

Nedbetalt i år

128 946

Lånesaldo 31.12

4 560 427

Beregnet innfrielsesdato: 04.07.2037

**Sum langsiktig gjeld**

**4 560 427**

## Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 053 494</b>	<b>875 229</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	20 948	-3 215 080
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-128 946	3 393 345
B. Årets endring i disponible midler	-107 998	178 265
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>945 496</b>	<b>1 053 494</b>

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

# Husordensregler for Sameiet Mortensvingen 8-14

(Per april 2024)

## Generelt:

**Styrets målsetting er at alle beboere i Mortensvingen 8-14 skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste.**

### § 1 – Om husordensreglene

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Endringer vedtas på årsmøte.

### § 2 - Fremleie

Ved fremleie skal styret av registreringshensyn underrettes om dette.

### § 3 – Styrets rolle

Styret skal initiere tilpasninger og foreslå endringer i husordensreglene til sameiets og sameiernes beste. Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret skal skje skriftlig.

## Ytre orden:

### § 4 - Oppgangene

I oppgang/loft/garasje skal det ikke plasseres private eiendeler. Brannfarlig materiale må ikke oppbevares på loft eller i garasjen. Bildekk skal ikke oppbevares på loftet. Gassbeholder til utegrill skal lagres på veranda hele året. Barnevogner og rullatorer kan stå i oppgangen dersom de plasseres slik at de ikke står i veien for sikringsskap og brannvernutstyr, eller hindrer rømningsvei. Beboere plikter å verne om ytre anlegg.

### § 5 - Fellesdører

Alle fellesdører skal holdes låst, garasjeportene skal holdes lukket.

### § 6 – Innkjøring og parkeringsplasser

Innkjøring og parkering på boligområdet er kun tillatt for nødvendig av- og pålasting. Bommen skal lukkes etter utkjøring. Beboere må sørge for at besøkende bruker gjesteparkeringene. Disse er kun forbeholdt besøkende.

Lading av el-biler må skje etter gjeldende regler.

### § 7 - Dugnader

Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten. God deltakelse er av stor betydning for å holde sameiet ryddig og i orden. Alternativt til å bidra med innsats før eller under dugnaden, kan man bidra med et dugnadstilskudd som går til innkjøp av nødvendig utstyr, planter etc. Styret har fullmakt til å fastsette dugnadstilskuddets størrelse. Dette informeres om ved innkallingen til dugnad.



## **§ 8 – Utendørs på eiendommen**

Alle former for oppsetting av gjerde, hekk, blomsterbed, villvin osv. utenfor leilighetene, skal behandles i styret for godkjenning i forkant av igangsettelse.

Seksjonseiere i 1. etasje har eierrett som er begrenset til opprinnelig terrasse på ca. 8 m<sup>2</sup>. Området rundt plattingene er sameiets eiendom. Der området ikke naturlig kan benyttes som fellesareal er det mulig å søke styret om utvidelse av terrasse, med midlertidig eksklusiv bruksrett for utvidelsen. Søknaden skal være skiftlig og inkludere tegning med plassering og mål. Utvidelsen av terrassen må bygges slik at den, hvis nødvendig, lett kan fjernes. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av utvidelsen og for utføring av arbeidet hvis utvidelsen eventuelt må fjernes. Arbeidet må utføres håndverksmessig korrekt. Det skal sendes nabovarsel til nærmeste naboer (de som har utsikt til terrassen). Ved salg av seksjoner som har midlertidig eksklusiv bruksrett av fellesareal skal det tydelig informeres om hva som omfattes av seksjonens eierrett.

Dersom det fortas utvidelser og oppsettinger som ikke er godkjent vil dette kunne bli tilbakestillt av styret. Regningen for tilbakestillingen belastes seksjonseier.

Det er ikke tillatt å montere antenne/parabol av noen art på fasaden. Unntak er inne på egen terrasse/veranda. Søknad om plassering skal først til godkjenning i styret.

I tillegg henstilles det til å forhøre seg med styret når det gjelder typer markiser, farge på maling og andre ting som har med utvendig fasade å gjøre. Dette for å opprettholde en enhetlig og ryddig fasade.

**Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri noe sted på sameiets eiendom.**

## **Fellesrom**

### **§ 9 - Sjøppelhåndtering**

Sjøppel skal kastes i sjjøppelcontainere i uthuset. Det må ikke kastes lett antennelig avfall i containerene. Sjøppel skal sorteres, og vi har separate containere for papir/papp og annet avfall som omfatter grønne poser til matavfall, lilla poser til plastavfall og vrenge handleposer til restavfall. Poser skal knyttes godt igjen og kartonger må slås sammen. Overfyll ikke containerne (lokket må kunne stenges ordentlig), da dette skaper lukt og gode forhold for skadedyr. Større saker som ikke er å betegne som husholdningsavfall, er forbudt å kaste i – eller plassere ved siden av – containerne/sjøppelrom og må kjøres vekk av den enkelte beboer.

### **§ 10 - Sykkelboder**

I sykkelbod skal det kun oppbevares sykler og sameiets hageredskaper. På vinteren er det i tillegg tillatt å oppbevare akebrett i sykkelboden. Om sommeren må disse lagres annet sted.

### **§ 11 - Systemnøkler**

Tap av systemnøkler (til fellesdører og garasje) skal meldes til styret v/forretningsfører omgående. Eier må bekoste nye nøkler. Nye nøkler må bestilles hos forretningsfører. Det er ikke tillatt å sette opp nøkkelbokser ute.

### **§ 12 - Skilt**

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilt både på ringetablå og postkasser i sameiet. Forskriftsmessige postkasseskilt kan bestilles på flytteportalen.no. For endringer av navn på ringetablå er det beboers ansvar å ta kontakt med styret som retter opp i tablået.

## **Indre orden:**

### **§ 13 - Generelt**

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannrør ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

### **§ 14 - Dyr**

Normen er at det er tillatt å holde kjæledyr som ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret skal informeres i god tid før kjæledyr anskaffes for formell godkjennelse.

Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Dette gjelder alle hunder og beboere kan derfor informere alle som lufter hunden på vår tomt om dette. Alle dyreeiere/-passere plikter å rydde opp etter sine kjæledyr på eiendommen og det anses som særskilt viktig at hundeeiere/-passere straks fjerner hundenes ekskrementer ved å benytte hundeposer som knytes godt sammen og kastes i søppelkassen.

### **§ 15 - Ventilasjonsanlegg**

Alle leiligheter har mekanisk ventilasjonsanlegg. Frisklufttilførsel skjer via spalteventiler i vindusrammene. Det er derfor viktig å sørge for at tilstrekkelig antall frisklufts-ventiler er åpne (minimum én per rom) – særlig om vinteren når dører og vinduer ofte holdes lukket. Det er ikke tillatt å sette inn ventilator med motor som kobles til ventilasjonsanlegget på kjøkkenet. Skal det skiftes vifte, må ventilatorhette for sentralt mekanisk avtrekk (fellesavtrekk) benyttes. Det skal ikke være motor i denne. Alternativt kan man montere omløpsvifte med kullfilter. Man må i så fall påse at spjeld til avtrekk ikke er stengt og at evt. ventilatorskap har slisser slik at luften kan sirkulere. Før anskaffelse av ny vifte skal styret kontaktes for godkjennelse.

### **§ 16 - Grill**

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill i sameiet, med unntak av grillen ved lekeplassen.

### **§ 17 – Ro og hensyn**

Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn. Beboere oppfordres til å vise hensyn når det gjelder støy og bl.a. ikke benytte vaskemaskin/oppvaskmaskin i dette tidsrommet.

Støyende arbeid kan bare utføres i tidene mandag – fredag, kl.07:00 – kl.20:00, kl.10:00 – kl.18:00 på lørdager og kl.12:00 – kl.18:00 på søndager/helligdager.

Det henstilles alle beboere om å ta hensyn til sine naboer når det gjelder aktivitet som kan være sjenerende.

Noen eksempler kan være: når verandaer/terrasser benyttes på sen kveld, avspilling av høy musikk og sang- og musikkøvelser.

Om det røykes på veranda/terrasse skal særlig aktsomhet utvises så ikke andre beboere blir unødig sjenert.

Når selskaper skal avholdes, eller potensielt støyende/sjenerende aktivitet eller arbeid skal gjennomføres, må nabovarsel med tidsangivelse henges opp på oppslagstavlen i rimelig tid.

Dispensasjon fra de generelle bestemmelsene om ro og hensyn skal søkes om skriftlig til styret, og hvis dette innvilges skal berørte naboer informeres.

**I tillegg til ovenstående regler gjelder de meddelelser – skriftlig og muntlig – som til enhver tid gis av styret eller forretningsfører/vaktmester på vegne av styret, som en del av husordensreglene.**

**Utleiere plikter å sørge for at deres leietakere er innforstått med husordensreglenes bestemmelser.**

**Se også vår webside: <https://sameietmortensvingen.wordpress.com/>**

# Husordensregler for Sameiet Mortensvingen 8-14

(Per 8. september 2021)

## Generelt:

**Styrets målsetting er at alle beboere i Mortensvingen 8-14 skal trives og at alle tar hensyn og initiativ til fellesskapets beste.**

### § 1 – Om husordensreglene

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Endringer vedtas på årsmøte.

### § 2 - Fremleie

Ved fremleie skal styret av registreringshensyn underrettes om dette.

### § 3 – Styrets rolle

Styret skal initiere tilpasninger og foreslå endringer i husordensreglene til sameiets og sameiernes beste. Medlemmer av styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret skal skje skriftlig.

## Ytre orden:

### § 4 - Oppgangene

I oppgang/loft/garasje skal det ikke plasseres private eiendeler. Brannfarlig materiale må ikke oppbevares på loft eller i garasjen. Gassbeholder til utegrill skal lagres på veranda hele året. Barnevogner og rullatorer kan stå i oppgangen dersom de plasseres slik at de ikke står i veien for sikringsskap og brannvernutstyr, eller hindrer rømningsvei. Beboere plikter å verne om ytre anlegg.

### § 5 - Fellesdører

Alle fellesdører skal holdes låst, garasjeportene skal holdes lukket.

### § 6 – Innkjøring og parkeringsplasser

Innkjøring og parkering på boligområdet er kun tillatt for nødvendig av- og pålasting. Bommen skal lukkes etter utkjøring. Beboere må sørge for at besøkende bruker gjesteparkeringene. Disse er kun forbeholdt besøkende.

Lading av el-biler må skje etter gjeldende regler.

### § 7 - Dugnader

Dugnad holdes to ganger pr. år, en gang på våren og en gang på høsten. God deltakelse er av stor betydning for å holde sameiet ryddig og i orden. Alternativt til å bidra med innsats før eller under dugnaden, kan man bidra med et dugnadstilskudd som går til innkjøp av nødvendig utstyr, planter etc. Styret har fullmakt til å fastsette dugnadstilskuddets størrelse. Dette informeres om ved innkallingen til dugnad.

## **§ 8 – Utendørs på eiendommen**

Alle former for oppsetting av gjerde, hekk, blomsterbed, villvin osv. utenfor leilighetene, skal behandles i styret for godkjenning i forkant av igangsettelse.

Seksjonseiere i 1. etasje har eierrett som er begrenset til opprinnelig terrasse på ca. 8 m<sup>2</sup>. Området rundt plattingene er sameiets eiendom. Der området ikke naturlig kan benyttes som fellesareal er det mulig å søke styret om utvidelse av terrasse, med midlertidig eksklusiv bruksrett for utvidelsen. Søknaden skal være skiftlig og inkludere tegning med plassering og mål. Utvidelsen av terrassen må bygges slik at den, hvis nødvendig, lett kan fjernes. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av utvidelsen og for utføring av arbeidet hvis utvidelsen eventuelt må fjernes. Arbeidet må utføres håndverksmessig korrekt. Det skal sendes nabovarsel til nærmeste naboer (de som har utsikt til terrassen). Ved salg av seksjoner som har midlertidig eksklusiv bruksrett av fellesareal skal det tydelig informeres om hva som omfattes av seksjonens eierrett.

Dersom det fortas utvidelser og oppsetninger som ikke er godkjent vil dette kunne bli tilbakestillt av styret. Regningen for tilbakestillingen belastes seksjonseier.

Det er ikke tillatt å montere antenne/parabol av noen art på fasaden. Unntak er inne på egen terrasse/veranda. Søknad om plassering skal først til godkjenning i styret.

I tillegg henstilles det til å forhøre seg med styret når det gjelder typer markiser, farge på maling og andre ting som har med utvendig fasade å gjøre. Dette for å opprettholde en enhetlig og ryddig fasade.

## **Fellesrom**

### **§ 9 - Sjøppelhandtering**

Sjøppel skal kastes i søppelcontainere i uthuset. Det må ikke kastes lett antenkelig avfall i containerene. Sjøppel skal sorteres, og vi har separate containere for papir/papp og annet avfall som omfatter grønne poser til matavfall, blå poser til plastavfall og vrungte handleposer til restavfall. Poser skal knyttes godt igjen og kartonger må slås sammen. Overfyll ikke containerne (lokket må kunne stenges ordentlig), da dette skaper lukt og gode forhold for skadedyr. Større saker som ikke er å betegne som husholdningsavfall, er forbudt å kaste i – eller plassere ved siden av – containerne/sjøppelrom og må kjøres vekk av den enkelte beboer.

### **§ 10 - Sykkelboder**

I sykkelbod skal det kun oppbevares sykler og sameiets hageredskaper. På vinteren er det i tillegg tillatt å oppbevare akebrett i sykkelboden. Om sommeren må disse lagres annet sted.

### **§ 11 - Systemnøkler**

Tap av systemnøkler (til fellesdører og garasje) skal meldes til styret v/forretningsfører omgående. Eier må bekoste nye nøkler. Nye nøkler må bestilles hos forretningsfører.

### **§ 12 - Skilt**

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilt både på ringetablå og postkasser i sameiet. Forskriftsmessige postkasseskilt kan bestilles på flytteportalen.no. For endringer av navn på ringetablå er det beboers ansvar å ta kontakt med styret som retter opp i tablået.

## **Indre orden:**

### **§ 13 - Generelt**

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannledningene ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

### **§ 14 - Dyr**

Normen er at det er tillatt å holde kjæledyr som ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret skal informeres i god tid før kjæledyr anskaffes for formell godkjenning.

### **§ 15 - Ventilasjonsanlegg**

Alle leiligheter har mekanisk ventilasjonsanlegg. Frisklufttilførsel skjer via spalteventiler plassert i vinduene. Det er derfor viktig å sørge for at tilstrekkelig antall friskluftsventiler er åpne – særlig om vinteren når dører og vinduer ofte holdes lukket. Det er ikke tillatt å sette inn ventilator med motor som kobles til ventilasjonsanlegget på kjøkkenet. Skal det skiftes vifte, må ventilatorhette for sentralt mekanisk avtrekk benyttes. Det skal ikke være motor i denne. Alternativt kan man montere omløpsvifte med kullfilter. Man må i så fall påse at spjeld til avtrekk ikke er stengt og at evt ventilatorskap har slisse slik at luften kan sirkulere. Før anskaffelse av ny vifte skal styret kontaktes for godkjenning.

### **§ 16 - Grill**

Det er kun tillatt med gass eller elektrisk grill i sameiet, med unntak av grillen ved lekeplassen.

### **§ 17 – Ro og hensyn**

Fra kl. 23.00 til 07.00 må beboere ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn. Beboere oppfordres til å vise hensyn når det gjelder støy og bl.a. ikke benytte vaskemaskin/oppvaskmaskin i dette tidsrommet.

Støyende arbeid kan bare utføres i tidene mandag – fredag, kl. 07:00 – kl. 20:00, kl. 10:00 – kl. 18:00 på lørdager og kl. 12:00 – 18:00 på søndager/helligdager.

Det henstilles alle beboere om å ta hensyn til sine naboer når det gjelder aktivitet som kan være sjenerende.

Noen eksempler kan være: når verandaer/terrasser benyttes på sen kveld, avspilling av høy musikk og sang- og musikkøvelser.

Om det røykes på veranda/terrasse skal særlig aktsomhet utvises så ikke andre beboere blir unødig sjenert.

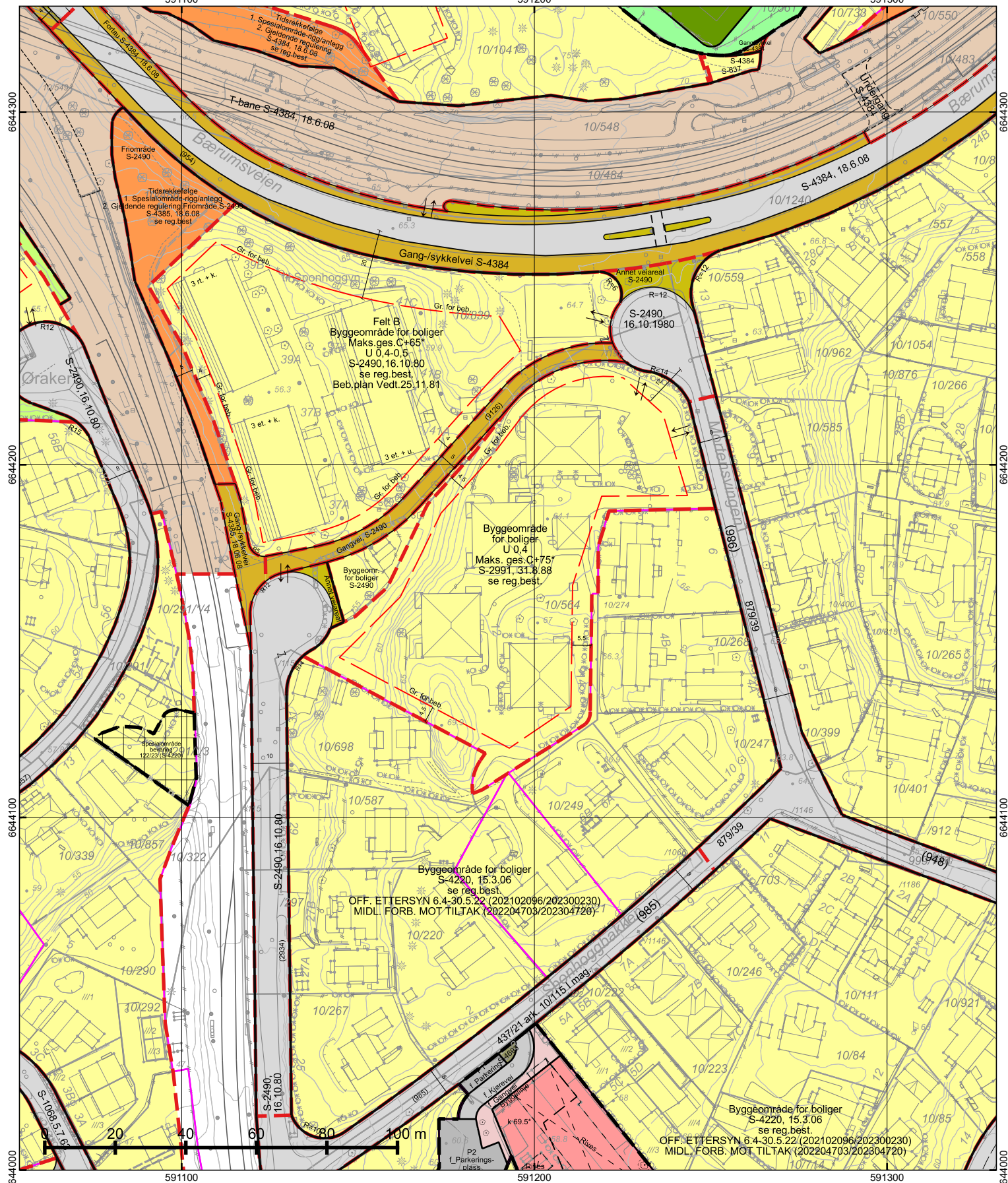
Når selskaper skal avholdes, eller potensielt støyende/sjenerende aktivitet eller arbeid skal gjennomføres, må nabovarsel med tidsangivelse henges opp på oppslagstavlen i rimelig tid.

Dispensasjon fra de generelle bestemmelsene om ro og hensyn skal søkes om skriftlig til styret, og hvis dette innvilges skal berørte naboer informeres.

**I tillegg til ovenstående regler gjelder de meddelelser – skriftlig og muntlig – som til enhver tid gis av styret eller forretningsfører/vaktmester på vegne av styret, som en del av husordensreglene.**

**Utleiere plikter å sørge for at deres leietakere er innforstått med husordensreglenes bestemmelser.**

Se også vår webside: <https://sameietmortensvingen.wordpress.com/>



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.11.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135972/ 86501029

Adresse: MORTENSVINGEN 14

Gnr/Bnr: 10/564

Deres ref.: 18732/

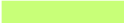


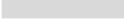





WM264\_15\_3002606






Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.


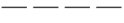
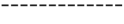





	1161 - Barnehage
	1430 - Idrettsstadion
	2011 - Kjøreveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2082 - Parkeringsplasser
	3040 - Friområde


 RpBåndleggingSone


 RpBåndleggingGrense


	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	930 - Reguleringslinje
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

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

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Underjordisk anlegg
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

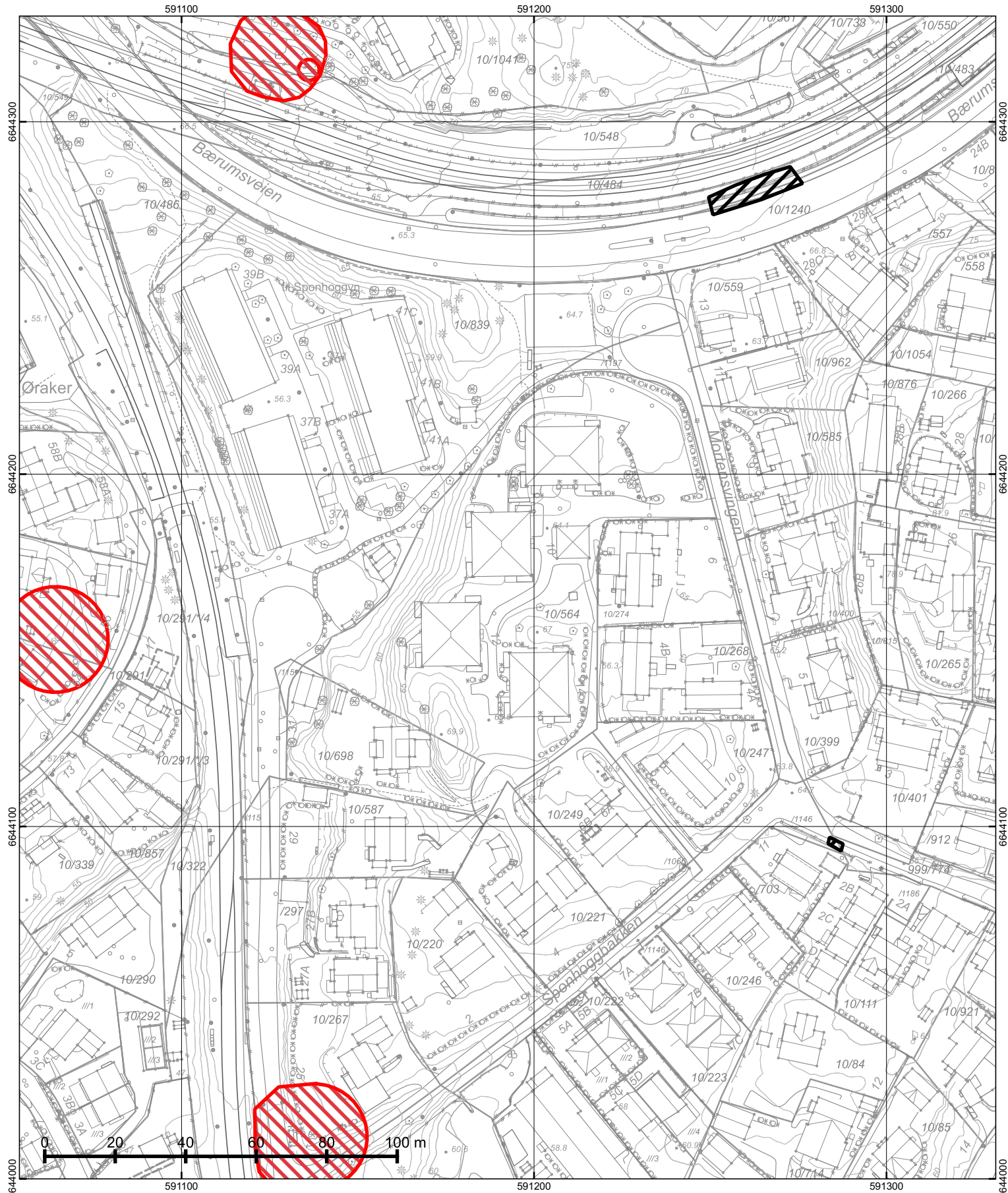
 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring

 Eksisterende tre som skal bevares

 Regulert nytt tre





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


**Oslo**  
 Dato: 05.11.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 135972/ 86501029  
 Adresse: MORTENSVINGEN 14  
 Gnr/Bnr: 10/564

Deres ref.: 18732/  
 WM264\_15\_3002606  
 Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.11.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 135972/86501029

Deres ref.: 18732/ WM264\_15\_3002606

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Oversiktskart

Adr.: Mortensvingen 14  
Gnr bnr : 10 / 564

Bydel : ULLERN  
Skolekrets (2020/2021): Bjørnsletta



© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2023

Dato: 05.11.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane  
— T-bane

- - - Markagrense  
— Vei

■ Bolig  
■ Andre bygg

■ Off. friområde  
⊕ Adresse/eiendom





# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Keyhan Ascari  
MORTENSVINGEN 14

Dato: 05.11.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86501029  
8148719

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 564

---

Vi viser til bestilling av 20241105 for MORTENSVINGEN 14.

### **GNR. 10 BNR. 564**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1947.

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

### **6745 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

### Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.





## S-2991

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10, bnr.564 og bnr. 604, samt del av gnr. 10, bnr. 115 som reguleres til byggeområde for boliger.

**Vedtaksdato:** 31.08.1988

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198650156](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 564 OG BNR. 604, SAMT DEL AV GNR. 10, BNR. 115.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.
- § 3. Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført boligbebyggelse med utnyttelsesgrad maksimum 0,40. Byggehøyden skal ikke overstige 3 etasjer og maksimum gesims, cote 71,5 og 72,8 for hus I, cote 70,1 og 71,5 for hus II, Cote 70,8 og 72,1 for hus III, cote 73,5 og 74,8 for hus IV og cote 73,5 og 74,8 for hus V.
- § 4. All parkering må vises på egen grunn. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boligenhet, hvorav minimum 32 plasser skal opparbeides i garasjekjeller."
- § 5. Støygrensen skal være i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- § 6. Før byggetillatelse gis skal det foreligge en godkjent plan for de ubebygde deler av tomten. (Jfr. paragraf 26 og 69 i plan- og bygningslov). Planen skal redegjøre for bl.a. terrengbearbeidelse, biloppstillingsplasser og beplantning.
- § 7. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart på hele tomten utenfor bygningsvolumene og spesielt mot naboer i øst og på tomtens sørøstre, søndre del, samt langs hele skråningen i vest. Det gis ikke anledning til flatehugst ved bygging.
- § 8. Riggplass må ikke etableres i sydøstre eller midtre del av området slik at vegetasjon blir ødelagt. Det gis ikke anledning til flatehugst ved rigging.

## S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200913489](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

**S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.**

*Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).*

*Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.*

*Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)*

*Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".*

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*

*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*

*I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*

*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*

*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

# **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).**

## *Paragraf 1 – 20*

### **§ 1 Avgrensning**

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

### **§ 2 Reguleringsformål**

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

### **§ 3 Hensikten med reguleringsplanen**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

### **§ 4 Bebyggelsesplan**

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

### **§ 5 Utomhusplan**

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

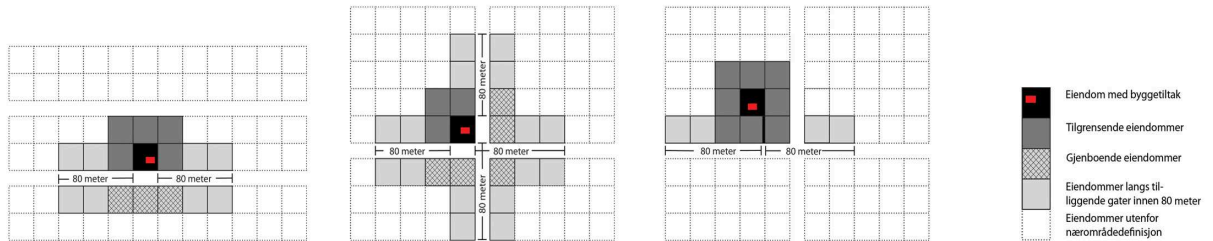
### **§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

#### 6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :  
Nærområde der tiltak ligger  
langs vei/gate*

*Figur 1b:  
Nærområde der tiltak ligger i  
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:  
Nærområde der tiltak ligger bak  
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

## 6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

## 6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

## 6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

## 6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

## 6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

## 6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

## § 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

## **§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse**

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

## **§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag**

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m<sup>2</sup> pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

## **§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

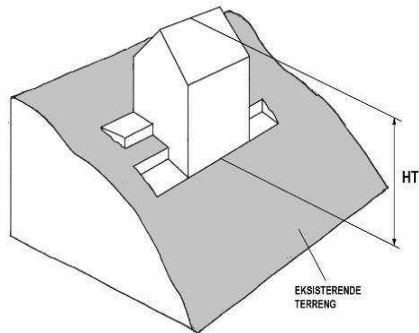
Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekke drag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

Følgende høyder tillates:

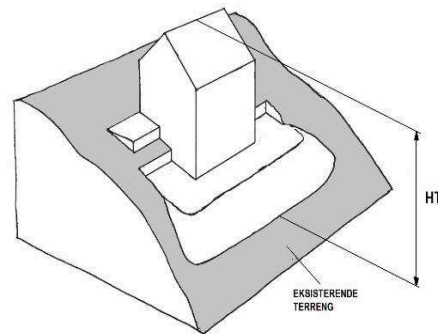
- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.



- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m<sup>2</sup> per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

## § 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m<sup>2</sup>, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

## § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

### **§ 13 Parkering**

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

### **§ 14 Veier**

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

## **§ 15 Støy**

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

## **§ 16 Luftforurensing**

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

## **§ 17 Jordforurensning**

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

## **§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser**

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

## **§ 19 Strøktjenlig virksomhet**

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

## **§ 20 Dokumentasjon**

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.  
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

**revidert ved**

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,  
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### **Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).**

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

### **Høydegrunnlag**

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### **Virkninger av planbestemmelser**

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### **Hvordan finne vedtatte reguleringskart**

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

## Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

#### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

#### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

#### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



#### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823  
Telefaks: 23 49 10 01 MVA  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

### **Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

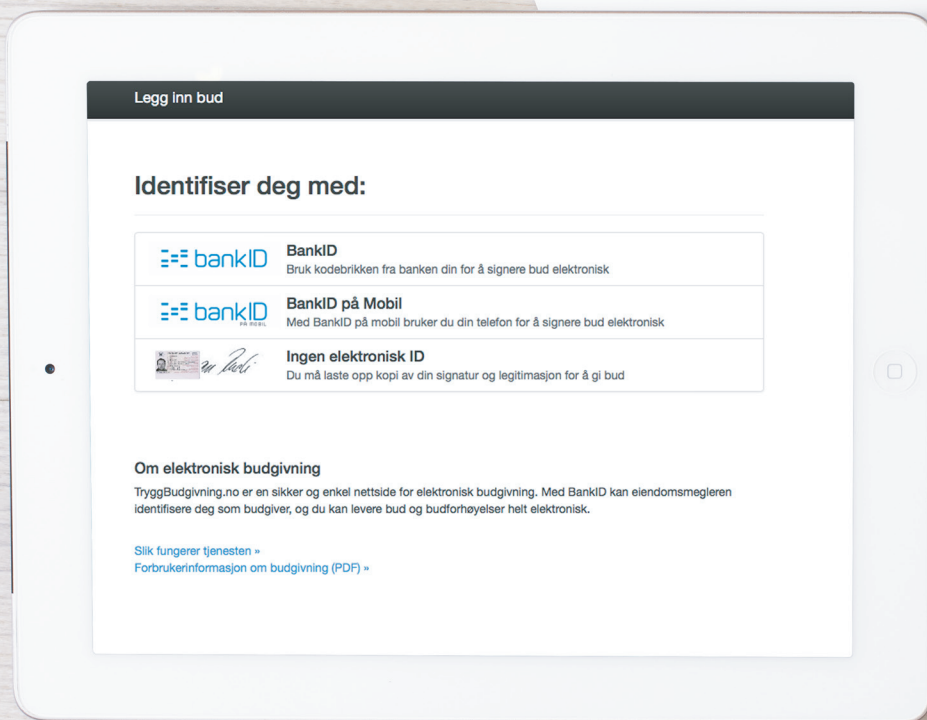


Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3280216/hxihkisobg>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmeidler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

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

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse** Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960  
[www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

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

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

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601  
DK - 2750 Ballerup  
Danmark.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



**Keyhan Ascari**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 89 10 14

[kas@eie.no](mailto:kas@eie.no)

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)