Norsk takst

Tilstandsrapport

Mortensvingen 10, 0284 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 564, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2218 **Eiendomsverdi ref nr:** LK5981

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fra 1991 fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur og tre. Yttervegger utvendig forblendet med panel. Valmtak i tre antatt tekket med takstein.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering. Les under vedlagte vedtekter i salgsprospekt for ytterligere informasjon om hva deres vedlikehold og ansvar i bruksenheten omfatter.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger.
Lettvegg satt opp i stuen i selgers botid.
Nylig utbedret sprekk i gulv og langs himlinger (2026).

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue viser cirka 10 mm avvik, og i entré cirka 9 mm.
Det registreres noe skjevhet i dekke mot nabo.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en vitrinedør til stue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad av eldre dato.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm. Det er registrert noe motfall i området ved innredningen.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, belyst speil på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Innredning, dusjkabinett og speil er av nyere dato.
Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,platetopp,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Alder fra 2012.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ventilator med spjeld montert i cirka 2012 ifølge selger.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tilfredstillende, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Avløpsrør av plast og jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert.

Lufte- og stakemulighetene på anlegget fremstår som funksjonelle, men dette er vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Funksjonen på rør og koblinger vurderes å være i god stand, men slike rørdeler er ofte skjult i kanaler og kasser, noe som gjør visuell inspeksjon utfordrende. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for en grundigere vurdering.
Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom, noe som er normalt for eldre bygg. Dagens krav til ventilasjon er strengere.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på kjøkken.
Alder fra 2017.
Elektrisk oppvarming i boligen.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.
Det er avvik i rømningsveier.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Etablert ekstra soverom i stuen.
Ingen bruksendring foretatt. Rommet er svært lite av størrelse og vil ikke oppfylle dagens tekniske anbefalning for møblering.

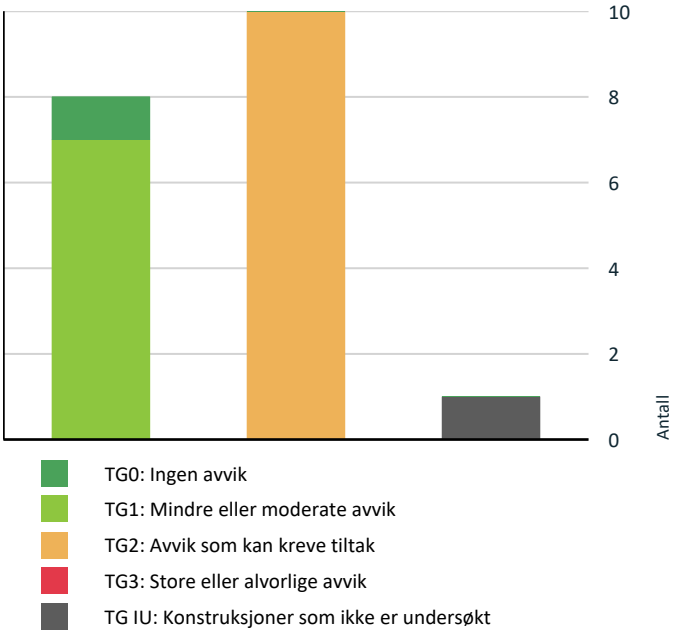
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Leilighet 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > Leilighet 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Alder fra 1991.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist andre avvik:

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Videre er barnesikring defekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold med tiden.
Defekt barnesikring bør utbedres for å ivareta sikkerheten.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert isolasjonsevne og svekket sikkerhet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med brann og lydklassifisering samt kodelås fra Yale Doorman.

Balkongdør med glass. Alder fra 1991.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue. Trekonstruksjoner. Stikkontakt, belysning samt elektrisk markise.
Oppmålt til cirka 9m2.
Rekkverkshøyde ca. 859 mm.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Det er påvist andre avvik:

Overflater har normal slitasje i henhold til alder.
Det er påregnelig med vedlikehold og enkelte utskiftninger med tiden.
TG2 settes basert på alder til konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelle utskiftninger av overflater ved behov for å opprettholde funksjon og forhindre forringelse over tid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger.
Lettvegg satt opp i stuen i selgers botid.
Nylig utbedret sprekk i gulv og langs himlinger (2026).

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue viser cirka 10 mm avvik, og i entré cirka 9 mm.
Det registreres noe skjevhet i dekke mot nabo.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en vitrinedør til stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er observert normalt bruksslitasje på dører og karmer, med enkelte merker og hakk på dørblader og karmer, noe som er forventet i en brukt bolig. Det er også registrert noe skjevhet i døren til soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Boligen fungerer med dette avviket. Lokal utbedring av forhold er påregnelig.

VÅTROM

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad av eldre dato.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

TG 2 er satt på grunnlag av konstruksjonenes alder, ukjent oppbygging og manglende dokumentasjon eller garantier for utførelsen. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vegger og himling bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader, da alder, ukjent oppbygging og manglende garantier medfører økt risiko for skjulte feil.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm. Det er registrert noe motfall i området ved innredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel bør utbedres for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet.
Manglende dokumentasjon og ukjent oppbygging medfører økt risiko.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent løsning er økt risiko for at membran og sluk er mangelfullt eller ikke fagmessig utført, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales at tilstanden vurderes nærmere av fagperson, og at det etableres tilfredsstillende inspeksjons- og rengjøringsmuligheter for sluk.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, belyst speil på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Innredning, dusjkabinett og speil er av nyere dato.
Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LEILIGHET 3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre.



KJØKKEN

LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,platetopp,vannstoppsystem og komfyrvakt.
Alder fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Svelling i benkeplaten.
Blandebatteriet er løst.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Buling i benkeplaten og løst blandebatteri bør utbedres for å hindre videre skade og redusert funksjon.

LEILIGHET 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ventilator med spjeld montert i cirka 2012 ifølge selger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Funksjonen på rør og koblinger vurderes som tilfredstillende, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert.

Lufte- og stakemulighetene på anlegget fremstår som funksjonelle, men dette er vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Funksjonen på rør og koblinger vurderes å være i god stand, men slike rørdeler er ofte skjult i kanaler og kasser, noe som gjør visuell inspeksjon utfordrende. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for en grundigere vurdering.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom, noe som er normalt for eldre bygg. Dagens krav til ventilasjon er strengere.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert på kjøkken.
Alder fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Arbeider de senere år med skifte av sikringer, nytt opplegg for stikk med videre.
   Utført av venn som er elektriker.

   Ingen papirer på arbeidet. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

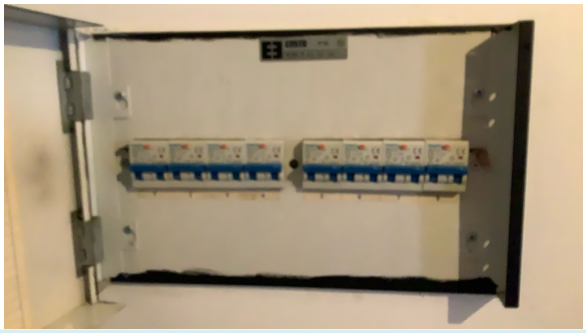
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

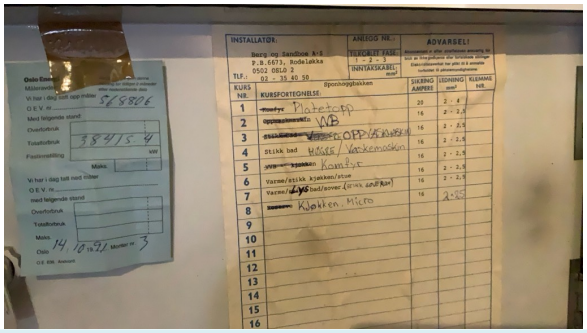
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon.
    Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.
Det er avvik i rømningsveier.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. Dette følger av dagens krav. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil naturlig nok sikkerheten for rømning fravike fra dagens krav.

Boenheten ligger over 3. etasje og innehar kun rømning via et trapperom. Er trapperommet sprinklet vil dagens krav være ivaretatt. Brannsikkerheten er ikke dokumentert men slik gjennomgang omfattes heller ikke av undersøkelsen da denne omfatter / forstås å skulle inneholde informasjon om forhold innvendig i boenheten. Vurderingen gjelder dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkets høyde bør tilpasses dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.
Rømningsveier og brannsikkerhet i henhold til gjeldende regelverk, spesielt siden boenheten kun har rømning via trapperom og ligger over 3. etasje. Avvik etter dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

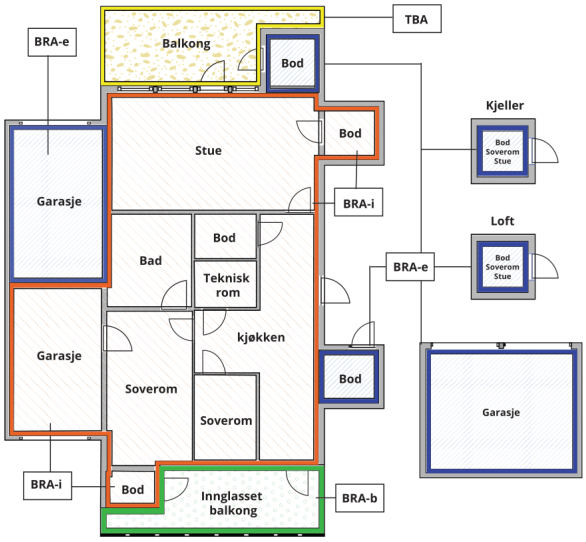
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Felles loft		7		7	
Leilighet 3. Etasje	50			50	9
SUM	**50**	**7**			**9**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Felles loft		Bod	
Leilighet 3. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Takhøyde cirka 2,4M i stuen.
Bod på loft 7m2.
Parkeringsplass Utvendig , opplegg for lader. Opplyst av selger.
Parkering for gjester.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Etablert ekstra soverom i stuen.
Ingen bruksendring foretatt. Rommet er svært lite av størrelse og vil ikke oppfylle dagens tekniske anbefalning for møblering.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Forskriften tilhørende avhendingsloven opplyser:

Jamfør HMS punkt i rapporten.

§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Johan Egil Rudi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	564		24	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mortensvingen 10

Hjemmelshaver
Rudi Johan Egil

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Faktura		Internt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

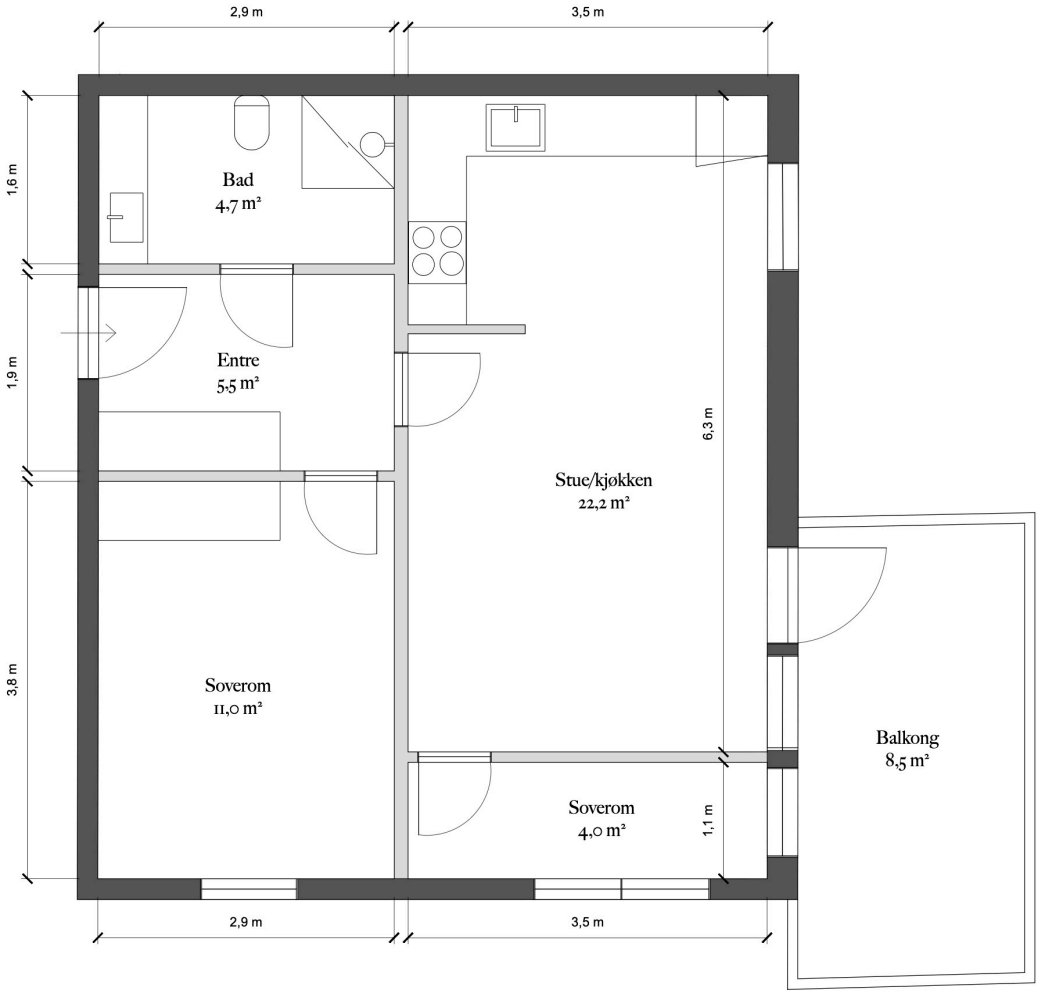
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LK5981

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Mortensvingen 10	3.etg	PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON. EVT MÅL OG KVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME. EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR	ILLUSTRERT AV P - ROM

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260277
Addresse	Mortensvingen 10		
Postnr.	0284	Sted	OSLO
Selgers navn	Johan Egil Rudi		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden sommeren 2015

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørlegger har installert dusjkabinett og nytt servant med rør tilknyttet det. Samt montert opp spilet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Har bare kopier av mailkontakten frem og tilbake. Finner ingen dokumentering av hva jeg beskriver over at ble gjort. Stian RyghRørleggermesterG. E. Bentzen & Co A/S

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bordkledningen på fasaden ble skiftet av sameiet for 3-4 år siden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det vet jeg ikke, sameiet som har ansvar for den delen av bygget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye sikringer, vannlås, komfyrvakt, ny termostat på varmekabler bad, nye stikkontakter, nye ledninger trukket i veggene og lysarmaturer i taket.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

En venn av en venn som er elektriker.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sameiet har hatt slike sjekker, klarer ikke huske når dette var sist.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Var et par sikringer som ikke slo seg ut, de er skiftet med helt nye.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Innvendig balkong har eg vel fort ansvar for selv, og boden på loftet av blokka vil eg tro.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Bodd her i over 10 år nå uten noen problemer av noe slag. Gjort mange forbedringer ved hjelp av venner og bekjente som er fagfolk, alt fungerer flott.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Johan Egil Rudi*

Initialer selger:
J E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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.

SEKSJONSINNDELING.

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 skriflig 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 serge 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 pantekravet 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 pantekravet 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. Erstatter vedtekter av 19.04.1999, med endringer av 17.01.1991, 10.06.1992 og 27.04.1995.

Husordensregler for Sameiet Mortensvingen 8-14

(Per april 2025)

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.

For beboere gjelder følgende: Hver seksjon disponerer én fast biloppstillingsplass, enten i garasjeanlegget eller på parkeringsplassen. Plassen fremgår av Bruksavtalen som var gjeldende fra Sameiets oppstart og fortsatt er bindende.
Det er imidlertid tillatt å gjøre midlertidige avtaler om utleie/byttelån av plasser innad i sameiet.
Det er ikke anledning til å leie ut til utenforstående.
Styret skal informeres om alle slike avtaler. Ved salg av angjeldende seksjoner opphører eventuelle avtaler om utleie/byttelån, slik at plasser tilbakestilles til Bruksavtalens angivelse.

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 godkjennelse i forkant av igangsettelse.

Seksjonseiere i 1.etasje har eierrett som er begrenset til opprinnelig terrasse på ca. 8 m2. 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 tilbakestilt 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 godkjennelse 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 - Søppelhåndtering

Søppel skal kastes i søppelcontainere i uthuset. Det må ikke kastes lett antennelig avfall i containerene. Søppel skal sorteres, og vi har separate containere for papir/papp og annet avfall som omfatter grønne poser til matavfall, lilla poser til plastavfall og vrengte 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/søppelrom 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://home.solibo.no/hp/mortensvingen8-14

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Mortensvingen 8-14
9. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Mortensvingen 8-14

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	09.04.2026
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Sportsveien Borettslag, Lysehagan 50 (Blokken mellom Coop Extra og T-banen).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING
7. OPPARBEIDELSE AV UTEOMRÅDE
8. FELLING AV TO BJØRKETRÆR PÅ SAMEIETS TOMT

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Petter Rønneberg	På valg: 2026
Styremedlem	Sissel Karlsson-Haig	På valg: 2026
Styremedlem	Rigmor Nilsen	På valg: 2027
Styremedlem	Frid-Anne Lønstad	På valg: 2027
Varamedlem	Ronald Storhammer	På valg: 2026
Varamedlem	Linus Karlsson	På valg: 2027 (Fratrådt)

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/mortensvingen8-14

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polisenummer: 82737086

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

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

1. Overdragelser/utleie

I kalenderåret 2025 er fire seksjoner omsatt.

Vi har registrert 11 utleide leiligheter pr. 31.12.2025.
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 og prosjekter

Samlede driftskostnader utgjorde i 2025 kr. 2.418.178,- mot kr. 1.919.492,- i 2024.
Samlede vedlikeholdsarbeider på eiendommen utgjorde kr. 738 328,-
Av øvrige vedlikeholdskostnader utgiftsført i 2025 knyttet til bygning og uteareal kan kort nevnes:

- Serviceavtale Norsk Brannvern samt nye varslere og batterier
- Serviceavtale med Windsor AS (garasjeporter).
- Skadet veibom, utbedret av UNO AS
- Opparbeidelse av ny sykkelparkering ute, fase 2.
- El-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
- Opparbeidelse og etablering av 48 ladeplasser for elbil.

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.
Styret er opptatt av å holde god standard og vurderer behov løpende. Dette gjelder eksempelvis uteområder, det generelle el-anlegget, tak, brannsikring etc. Det har vært noen år med kostbare prosjekter. For 2026 legger styret opp til mindre vedlikeholdprosjekter.

5. Felleskostnader – Regulering
Felleskostnadene blir økt hvert år basert på konsumprisindeksen. Justeringen skjer ved årsskiftet, det ble derfor foretatt justering pr. 01.02.2026.

6. Felleslån

Sameiets felleslån er et annuitetslån med flytende rente p.t. 6,75% og løper i DNB. Lånet innfris etter planen i 2037. Restgjeld pr. 31.12.2025 utgjør kr. 4.311.131,-.

7. Regnskap, budsjett og administrative opplysninger

I overgangen fra PHM forvaltning til Solibo var det avdekket manglende data i budsjettet utarbeidet av PHM. Dette har ført til noe avvik i enkelte av kostnadslinjene i resultatregnskapet, og er medvirkende årsak til at årsregnskapet blir gjort opp med et mindre underskudd.

Årsregnskap pr. 31.12.2025 er gjort opp med et underskudd på kr. 39 206,-. I all hovedak skyldes underskuddet kostnader til juridisk bistand (21250kr) , merfakturering fra UNO (tjenester som går utenfor avtalen), offboarding fra tidligere forretningsfører (7500kr), Revisjon (12625kr, pga AS revisjon).

Selskapets bokførte egenkapital pr. 31.12.2025 utgjorde kr. 1.062.538,-.
For øvrig vises til vedlagte resultatregnskap og balanse for 2025 med noter.

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 rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av selskapets virksomhet i året og dets stilling pr. 31.12.2025.
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 èn mann og tre kvinner. I tillegg består varamedlemmer av to menn. 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 12. mars 2026

Sameiet Mortensvingen 8 -14

Petter Rønneberg
styreleder

Frid-Anne Lønstad
styremedlem

Rigmor Nilsen
styremedlem

Sissel M. Karlsson-Haig
Styremedlem

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3.ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Mortensvingen 8-14

Orgnr: 980 439 070

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**723 796**	**945 496**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-39 206	-101 724
Avdrag lån	129 320	119 976
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-168 526**	**-221 700**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**555 270**	**723 796**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	629 295	832 974
Kortsiktig gjeld	74 025	109 178
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**555 270**	**723 796**

Mortensvingen 8-14

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader	2	2 173 620	2 124 100	2 680 080	2 376 600
Annen driftsrelatert inntekt	3	492 400	10 600	252 600	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 666 020**	**2 134 700**	**2 932 680**	**2 376 600**
Personalkostnader	4	16 920	16 920	17 000	17 000
Styrehonorar	5	120 000	120 000	120 000	120 000
Forsikring		101 654	95 081	110 520	121 440
Forretningsførsel	6	112 490	122 400	105 000	109 800
Revisjon		12 625	21 125	7 730	9 200
Kommunale avgifter		542 753	494 451	556 800	555 840
Energi/fyring		70 259	55 973	0	69 240
Kabel-TV/internett		260 800	249 024	257 760	240 000
Vedlikehold	7	738 328	356 656	1 036 560	182 040
Vaktmestertjenester		191 604	367 671	380 520	196 560
Renhold		191 604	0	0	196 680
Andre driftskostnader	8	59 141	20 192	17 760	43 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 418 178**	**1 919 493**	**2 609 650**	**1 861 720**
DRIFTSRESULTAT		**247 842**	**215 207**	**323 030**	**514 880**
Finansinntekter	9	22 257	7 883	7 920	0
Finanskostnader		309 305	324 814	318 240	288 600
RESULTAT FINANSPOSTER		**287 048**	**316 931**	**310 320**	**288 600**
Resultat		**-39 206**	**-101 724**	**12 710**	**226 280**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	-39 206	-101 724		
SUM DISPONERING		**-39 206**	**-101 724**		

✔ Signert 13-03-2026 07:33:36 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Tomter og andre grunnarealer		4 818 400	4 818 400
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 818 400**	**4 818 400**
Kundefordringer		21 808	134 082
Forskuddsbetalte kostnader		92 660	70 768
Bankinnskudd		514 827	628 124
SUM OMLØPSMIDLER		**629 295**	**832 974**
SUM EIENDELER		**5 447 695**	**5 651 374**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	**10**	1 062 538	1 101 745
SUM EGENKAPITAL		**1 062 538**	**1 101 745**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**11**	4 311 131	4 440 451
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 311 131**	**4 440 451**
Leverandørgjeld		323	0
Annen kortsiktig gjeld	**12**	73 703	109 178
SUM KORTSIKTIG GJELD		**74 025**	**109 178**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 447 695**	**5 651 374**

✔ Signert 13-03-2026 07:33:36 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 13-03-2026 07:33:36 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 741 620
Kabel-TV/Internett	230 400
Parkering	57 600
Trappevask	144 000
Sum innkrevde felleskostnader	**2 173 620**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Ekstra kapitalinnkreving	480 000
Dugnad	12 400
Sum annen driftsrelatert inntekt	**492 400**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	16 920
Sum personalkostnader	**16 920**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 120 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.01.2025 - 31.12.2025	104 990
Etterfakturert for offboarding fra tidligere forretningsfører	7 500
Sum forretningsførsel	**112 490**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	56 052
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	125 673
Vedlikehold brannsikring	29 396
Vedlikehold parkering/garasje	31 352
Infrastruktur elbil-lading	444 719
Reparasjon og vedlikehold utstyr	26 904
Dører og porter	3 275
Diverse vedlikeholdskostnader	20 957
Sum vedlikehold	**738 328**

✔ Signert 13-03-2026 07:33:36 UTC

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	10 095
Inventar	1 063
Driftsmaterialer	100
Nøkler og låser	7 765
Kostnader dugnad	5 063
Fellesarrangement	2 630
Juridisk bistand	21 250
Kontorrekvisita	1 249
Telefon	1 977
Generalforsamling/årsmøte	2 881
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 180
Annen kostnad	-124
Konstaterte tap på fordringer	12
Sum andre driftskostnader	**59 141**

NOTE 9 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	13 465
Kundeutbytte forsikring	8 792
Sum finansinntekter	**22 257**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Andre forskuddsbetalte kostnader	92 660
Sum forskuddsbetalte kostnader	**92 660**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	
Lånenummer	1636.57.80343
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	15
Innfrielseår	2037
Rentesats (nominell)	6,75 %
Opprinnelig lånebeløp	**4 730 000**
Lånesaldo 01.01	4 440 451
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	129 320
Lånesaldo 31.12	**4 311 131**

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	73 703
Sum annen kortsiktig gjeld	**73 703**

✔ Signert 13-03-2026 07:33:36 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøte i Sameiet Mortensvingen 8-14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Mortensvingen 8-14.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", gjeldende lovkrav og • Gir årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Sameiet Mortensvingen 8-14 har valgt å balanseføre verdien av tomt i sitt regnskap. I eierseksjonssameier er det seksjonseierne som eier hele eiendommen, inklusive tomt og bygg. Det er ikke grunnlag for sameiet for å balanseføre denne verdien, da den tilfaller seksjonseierne og ikke sameiet selv.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: NHCGQ-6CQM4-TU4QS-IYEAC-C9ZNL-V0ROH

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NHCGQ-6CQM4-TU4QS-IYEAC-C9ZNL-V0ROH

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 120 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Petter Rønneberg stiller til valg som styremedlem for 2 år. Styreleder velges for 1 år av gangen.

5.2 Valg av 1 styremedlem

Sissel Karlsson-Haig stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Ronald Storhammar stiller til valg som varamedlem for 2 år
Vervet som varamedlem for 1 år er på valg

6. Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Fra dagens vedtekter fremkommer følgende bestemmelse under § 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.»

For å skape en felles forståelse og konkretisering mellom sameiets Bruksavtale og vedtekter, ønsker styret å fremme forslag til vedtektsendring.

Forslag til tillegg i bestemmelsen, slik at § 11 lyder slik:

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.

Hver eierseksjon har enerett til bruk av én parkeringsplass og én loftsbod. Disse er en del av sameiets fellesareal og eneretten reguleres av sameiets Bruksavtale som har vært bindende fra sameiets stiftelse.

Den er en del av de til enhver tid gjeldende Vedtekter. Presisering når det gjelder forståelse av essensen i Bruksavtalen:

Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av de spesifikke boder og parkeringsplasser som de etter Bruksavtalen er tillagt. Dette er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseiere kan inngå avtaler seg imellom om midlertidig utleie eller midlertidig bytte av de boder og/eller parkeringsplasser som de har enerett til bruken av. Enhver slik avtale kommer umiddelbart til opphør ved salg av en av seksjonene dette gjelder. Alle midlertidige avtaler om lån og utleie må være skriftlige og signert av begge parter samt må godkjennes av styret.

I tillegg fremmer styret et tillegg i samme punkt, punkt 11:

Ved kortidssutleie skal styret av registreringshensyn underrettes. Slik utleie er begrenset til maks 60 dager innenfor kalenderåret.

Bakgrunn for dette forslaget er at flere eiere har ønsket å begrense muligheten for korttidsutleie som Airbnb og liknende. Sameier kan begrense dette ned til maks 60 dager per kalender år. Styret foreslår derfor av vi vedtektsfester dette.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene § 11 i tråd med foreslått ordlyd.

7. Opparbeidelse av uteområde

Forslagsstiller:

Seksjonseier Frank Robert Sveinsbø

Forslagsstillers saksfremstilling:

Plen utenfor nr. 14. Her er det huller i bakken, tynt jordlag, det går folk over plen slik at vi får gangstier. Området er også dårlig utnyttet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vi lager en liten murkant i tomtegrense mot nabo/vei, jevner ut/senker plen mot vei, planter hekk (videreføring av eksisterende) og legger på nytt

jordlag på toppen. Det meste av jobben tas på dugnad. Kostnad antas å ligge i størrelsesorden kr. 100 000,-

Tiltak	**Kostnad**
Murkant	Forskalingsblokk 15 cm bred kr 40,- pr blokk, 300 stk. Samlet kr. 12000,-
Hekk	300 kr. pr plante, 40 stk. Samlet kr. 12000,-
Plenarbeid jord 1 lass 10 m3, Samlet kr. 10000,-	
Arbeid	Mur 36 000
Arbeid	Gravemskin 30 000
Planting	Dugnad
Så plen	Dugnad
Totalt	**100 000,-**

Styrets vurdering:

Styret vedtok å gå for en mellomløsning på sak 1: legge ut jord, planere (vaktmester) og så/plante på dugnad. I denne runden er det ikke tilstrekkelige midler til å opparbeide en støttemur.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar å gi styret fullmakt til å legge ut jord, planere (vaktmester) og så/plante på dugnad.

8. Felling av to bjørketrær på sameiets tomt

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

1. Sameiet Mortensvingen 8–14 har på sin tomt to større bjørketrær, henholdsvis:

- ett tre i nærheten av lekeplassen
- ett tre på pynten av skråningen mot Sponhoggveien

Styret har over tid mottatt bekymringer knyttet til sikkerhet, skadepotensial, redusert bokvalitet og langsiktig forvaltning av utearealene. Styret har derfor innhentet faglige vurderinger og vurdert behovet for tiltak.

På bakgrunn av dette fremmer styret nå saken for årsmøtet for endelig beslutning.

2. Styrets vurdering – hvorfor felling anbefales

Styret anbefaler felling av begge trær basert på en helhetlig vurdering av sikkerhet, risiko, ansvar og langsiktig forvaltning, ikke av estetiske hensyn alene. Disse trærne anses å være til vesentlig ulempe for beboerne.

2.1 Sikkerhet og ansvar

- Det har allerede vært en konkret skadehendelse, som viser at risikoen ikke er teoretisk. Hvor glass på veranda ble knust av nedfellende gren.
- Sameiet har et rettslig ansvar for fellesarealene. Dersom det oppstår personskade eller større materielle skader, kan sameiet holdes ansvarlig dersom kjente risikoforhold ikke er håndtert.

Styret mener det ikke er forsvarlig å avvente en mer alvorlig hendelse før tiltak iverksettes.

2.2 Solforhold, bokvalitet og helsemessige hensyn

Styret har også lagt vekt på bokvalitet og beboernes daglige bruk av boligene, særlig i Mortensvingen 14, der en av de aktuelle bjørketrærne har betydelig innvirkning på solforholdene.

- De to bjørketrærne har etter hvert fått stor kroneutbredelse og høyde, og medfører merkbar reduksjon i direkte sollys inn i flere leiligheter, hovedsakelig i nr. 14.
- Reduserte solforhold påvirker:
    - opplevelsen av lys og rom i boligene
    - muligheten for bruk av balkonger og utearealer

- generell bokvalitet og trivsel

Styret er kjent med at tilstrekkelige solforhold er et viktig bomiljøhensyn, og noe som normalt tillegges vekt både i planlegging, forvaltning og ved vurdering av felles tiltak.

Videre har styret mottatt tilbakemeldinger om at:

- enkelte beboere opplever betydelige plager knyttet til bjørkepollen
- dette medfører redusert livskvalitet i pollensesongen, blant annet ved:
  - begrenset mulighet til lufting
  - redusert bruk av balkong og utearealer
  - økt behov for innendørs tiltak

2.3 Faglige vurderinger og begrensninger ved alternative tiltak

Styret har vært i dialog med fagperson/ETW sertifisert arborist som har foretatt grundig befaring og vurdering og har påpekt forhold knyttet til:

- grenfall
- påvirkning på omkringliggende terreng og vegetasjon

Styret har vurdert alternativer til felling, herunder:

- beskjæring/kronereduksjon
- sikringsbeskjæring
- overvåking

Styrets vurdering er at:

- slike tiltak ikke eliminerer risiko, men kun utsetter problemet
- gjentatte beskjæringer vil medføre løpende kostnader uten å gi varig løsning

Felling fremstår derfor som det mest effektive og ansvarlige tiltaket.

2.4 Treet i skråningen – erosjon og stabilitet

For treet i skråningen mot Sponhoggveien har styret i tillegg lagt vekt på:

- vurderinger fra fagmiljø innen fjellsikring/terrengstabilitet.
- firmaet som sikret skråningen understreket risikoen for videre erosjon og påvirkning på skråningen hvis treet ikke blir felt.
  Sameiet har brukt brukte ca 150 000,- på å sikre skråningen.

Selv om vegetasjon generelt kan ha en stabiliserende effekt, er styrets vurdering at dette konkrete treet nå representerer en større risiko enn en gevinst.

3. Forholdet til reguleringsplan og kommunale hensyn

Styret er kjent med at eiendommen omfattes av reguleringsplan S-2991, som inneholder en bestemmelse om at eksisterende vegetasjon «skal søkes bevart».

Styret legger til grunn at:

- bestemmelsen ikke innebærer et absolutt forbud mot felling
- det åpnes for avveiing der sikkerhet og skadepotensial for vurderinger tilsier tiltak
- kommunens generelle praksis tillater trefelling når den er saklig begrunnet

Styret har derfor vurdert at felling av disse to trærne er forenlig med planens intensjon, gitt at beslutningen tas etter en grundig prosess og med årsmøtets tilslutning.

4. Nyplanting og kompensasjonstiltak

Styret ønsker å understreke at trefellingen ikke er et mål i seg selv, men et nødvendig tiltak.

Styret foreslår derfor:

- at det på sikt gjennomføres nyplanting av egnet vegetasjon
- at det velges arter som:
    - er mer egnet nær bygninger og lekeområder
    - gir grøntpreg uten tilsvarende risikoprofil

Dette vil bidra til å:

- ivareta grøntmiljøet
- styrke bomiljøet
- vise at sameiet tar både sikkerhet og miljøhensyn på alvor

5. Styrets samlede anbefaling

Styret har forståelse for at felling av trær kan oppleves som et inngrep. Samtidig mener styret at:

- sikkerhet og bokvalitet for beboere må veie tungt
- sameiet har et ansvar for å handle før alvorlige hendelser oppstår
- videre utsettelse øker både risiko og ansvar
- felling kombinert med nyplanting er den beste helhetsløsningen

Styret anbefaler derfor årsmøtet å vedta felling av begge bjørketrær.

6. Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at de to bjørketrærne på sameiets tomt – ett ved lekeplassen og ett i skråningen mot Sponhoggveien – felles i tråd med styrets anbefaling. Styret gis fullmakt til å gjennomføre fellingen og til å vurdere egnet nyplanting som kompensasjonstiltak.

Eventuelle orienteringssaker

Saksgrunnlag:

Eventuelle orienteringssaker som kan gjennomgås på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Tas til etterretning

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET MORTENSVINGEN 8-14

Møtedato:	torsdag, 9. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Sportsveien Borettslag, Lysehagan 50 (Blokken mellom Coop Extra og T-banen).

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Petter Rønneberg foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Fredrik Simonsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sofie Hartvigsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 16 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 120 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Petter Rønneberg ble valgt som styremedlem for to år, og styreleder for ett år ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlem

Sissel Karlsson-Haig ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Ronald Storhammar ble valgt som varamedlem for to år ved akklamasjon.
Sofie Hartvigsen ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Petter Rønneberg	På valg: 2028
Styremedlem	Sissel Karlsson-Haig	På valg: 2028
Styremedlem	Rigmor Nilsen	På valg: 2027
Styremedlem	Frid-Anne Lønstad	På valg: 2027
Varamedlem	Ronald Storhammer	På valg: 2028
Varamedlem	Sofie Hartvigsen	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

6. Forslag til vedtektsendring

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Fra dagens vedtekter fremkommer følgende bestemmelse under § 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.»

For å skape en felles forståelse og konkretisering mellom sameiets Bruksavtale og vedtekter, ønsker styret å fremme forslag til vedtektsendring.

Forslag til tillegg i bestemmelsen, slik at § 11 lyder slik:

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.

Hver eierseksjon har enerett til bruk av én parkeringsplass og én loftsbod. Disse er en del av sameiets fellesareal og eneretten reguleres av sameiets Bruksavtale som har vært bindende fra sameiets stiftelse.

Den er en del av de til enhver tid gjeldende Vedtekter. Presisering når det gjelder forståelse av essensen i Bruksavtalen:

Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av de spesifikke boder og parkeringsplasser som de etter Bruksavtalen er tillagt. Dette er imidlertid ikke til hinder for at seksjonseiere kan inngå avtaler seg imellom om midlertidig utleie eller midlertidig bytte av de boder og/eller parkeringsplasser som de har enerett til bruken av. Enhver slik avtale kommer umiddelbart til opphør ved salg av en av seksjonene dette gjelder. Alle midlertidige avtaler om lån og utleie må være skriftlige og signert av begge parter samt må godkjennes av styret.

I tillegg fremmer styret et tillegg i samme punkt, punkt 11:

«Ved kortidssutleie skal styret av registreringshensyn underrettes. Slik utleie er begrenset til maks 60 dager innenfor kalenderåret.»

Bakgrunn for dette forslaget er at flere eiere har ønsket å begrense muligheten for korttidsutleie som Airbnb og liknende. Sameier kan begrense dette ned til maks 60 dager per kalender år. Styret foreslår derfor av vi vedtektsfester dette.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å endre vedtektene § 11 i tråd med foreslått ordlyd.

Vedtak:

Tillegg i bestemmelsen under § 11 som omfatter en klarere konkretisering og skaper felles forståelse mellom bruksavtalen og vedtektene ble vedtatt med 15 stemmer for og 1 stemmer mot.

Tillegg i paragraf 11 (kortidsutleie begrenses til 60 dager) ble enstemmig vedtatt.

7. Opparbeidelse av uteområde

Forslagstiller:
Seksjonseier Frank Robert Sveinsbø

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vi lager en liten murkant i tomtegrense mot nabo/vei, jevner ut/senker plen mot vei, planter hekk (videreføring av eksisterende) og legger på nytt jordlag på toppen. Det meste av jobben tas på dugnad. Kostnad antas å ligge i størrelsesorden kr. 100 000,-

Tiltak	**Kostnad**
Murkant	Forskalingsblokk 15 cm bred kr 40,- pr blokk, 300 stk. Samlet kr. 12000,-
Hekk	300 kr. pr plante, 40 stk. Samlet kr. 12000,-
Plenarbeid	jord 1 lass 10 m3, Samlet kr. 10000,-
Arbeid	Mur 36 000
Arbeid	Gravemskin 30 000
Planting	Dugnad
Så plen	Dugnad
Totalt	**100 000,-**

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar å gi styret fullmakt til å legge ut jord, planere (vaktmester) og så/plante på dugnad.

Vedtak:
Styrets forslag til vedtak ble godkjent, enstemmig.

8. Felling av to bjørketrær på sameiets tomt

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at de to bjørketrærne på sameiets tomt – ett ved lekeplassen og ett i skråningen mot Sponhoggveien – felles i tråd med styrets anbefaling. Styret gis fullmakt til å gjennomføre fellingen og til å vurdere egnet nyplanting som kompensasjonstiltak.

Endringsforslag:

Forslagstiller:
Styret

Bjørketreet ved skråningen vedtas av årsmøtet å felles.

Årsmøtet godkjenner å legge inn skriftlig forespørsel hos kommunen for å vurdere felling av bjørketreet ved lekeplass. Videre kan styre innhente skriftlig råd fra arborist/sertifisert trepleier av den hensikt å bevare bjørketreet, hvis mulig.

Vedtak:
Vedtatt med 14 stemmer for og 1 stemmer mot. 1 blank stemme.

9. Eventuelle orienteringssaker

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Protokolltilførsel:
Seksjonseier Nina Lill Størkersen ønsker at felleskostnader har forfallsdato den 01. hver måned.

Protokolltilførsel:
Seksjonseier Elin Lindvik ønsker at en vedlikeholdsplan med fremtidsplaner deles med seksjonseierne.

Protokolltilførsel:
Seksjonseier Toni Bibaj kommer med innspill at det blant seksjonseierne sitter ekstra ressurser som kan bistå sameiet, blant annet med kompetanse og/eller praktisk arbeid.

Protokolltilførsel:
Seksjonseier Cathrine Dahl kommer med innspill om at utskiftning av vinduene kan være på agenda fremover.

Forslag til vedtak:
Tas til etterretning

Vedtak:
Tatt til etterretning

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Petter Rønneberg	Sofie Hartvigsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

SAMEIET MORTENSVINGEN 8-14 Norge

Signert med E-signere

12-04-2026 09:16:02 UTC

Undertegner

Dato

Petter Rønneberg
Møteleder
petter1969@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 158.248.114.67

Signert med E-signere

10-04-2026 09:53:47 UTC

Undertegner

Dato

Sofie Hartvigsen
Protokollvitne
hartsofie@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.35.78

Nabolagsprofil

Mortensvingen 10 - Nabolaget Øraker - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Bjørnsletta Linje 3	4 min 0.3 km
Lilleaker Linje 23, 42, 42N	7 min 0.6 km
Lilleaker Linje 13	8 min 0.6 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	20 min 1.7 km
Lysaker stasjon Buss, flytog, tog	20 min 1.7 km

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	15 min 1.1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	18 min 1.3 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 2.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 4.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

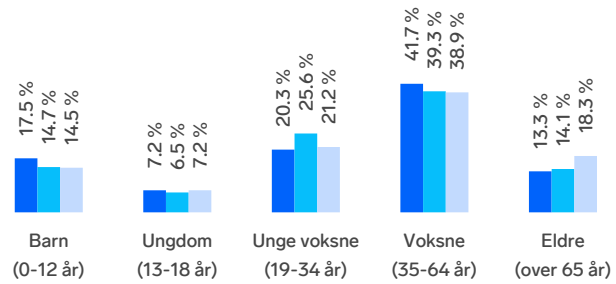
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øraker	1 983	797
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lilleaker barnehage (0-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Øraker barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Ullern barnehage (1-5 år) 22 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Lysehagan PostNord	6 min 0.4 km
Coop Prix Lilleaker Post i butikk	8 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

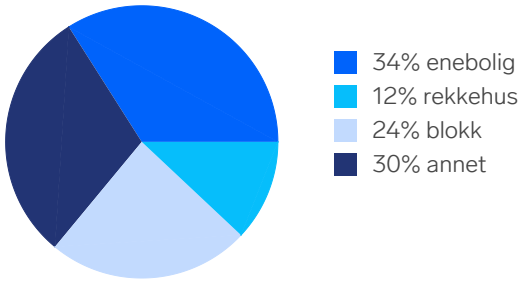
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Ullern idrettsplass Flerbrukshall, fotball, bandy, isbane m....	8 min 0.6 km
Øraker skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Velværelset Treningsstudio	9 min
SATS CC Vest	15 min

Boligmasse



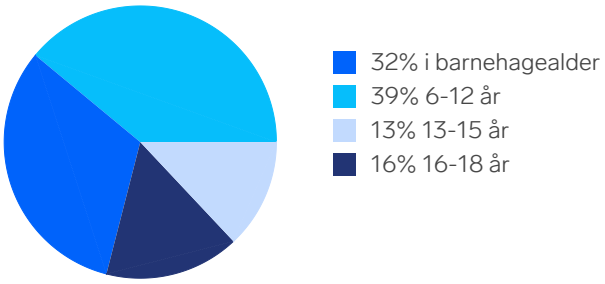
«Sentralt til by, sjø og annen natur. Gode barnehage og skoletilbud.»

Sitat fra en lokalkjent

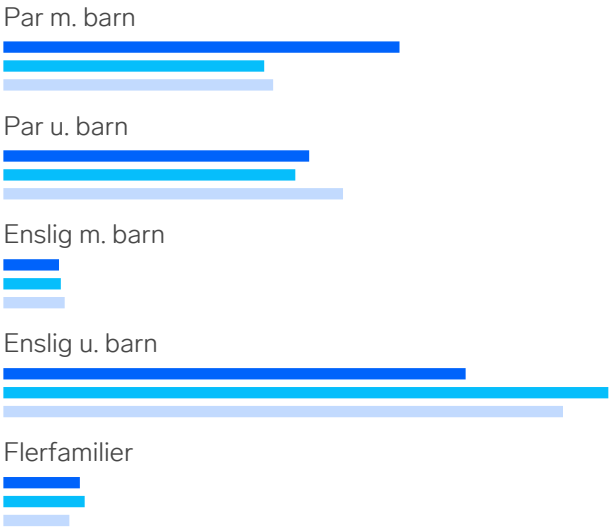
Varer/Tjenester

Lilleaker butikksenter	9 min
Apotek 1 Lilleaker	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



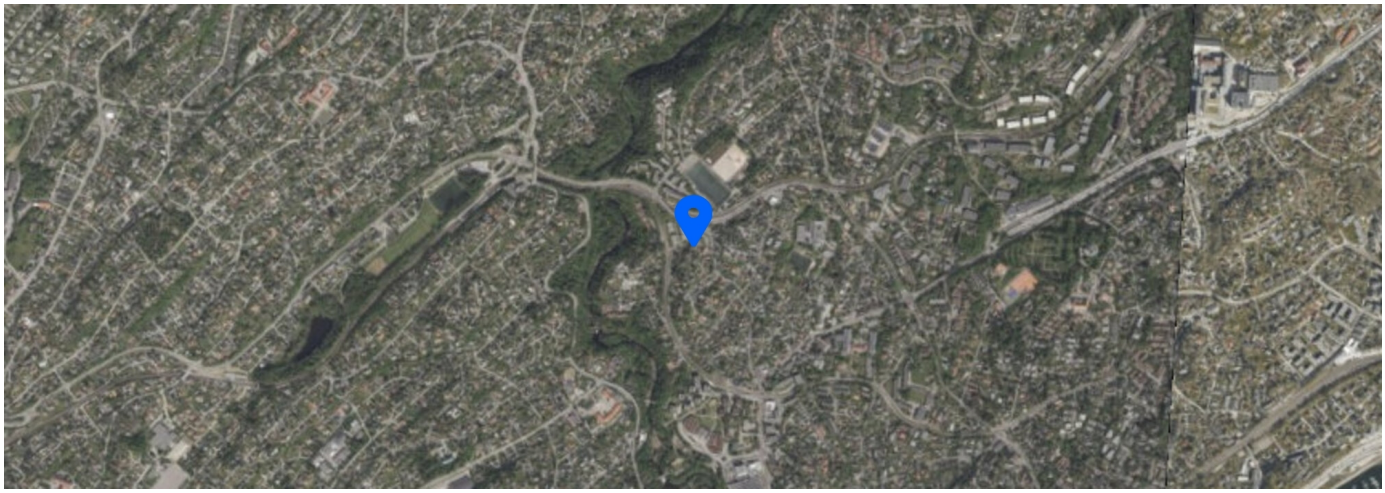
Familiesammensetning

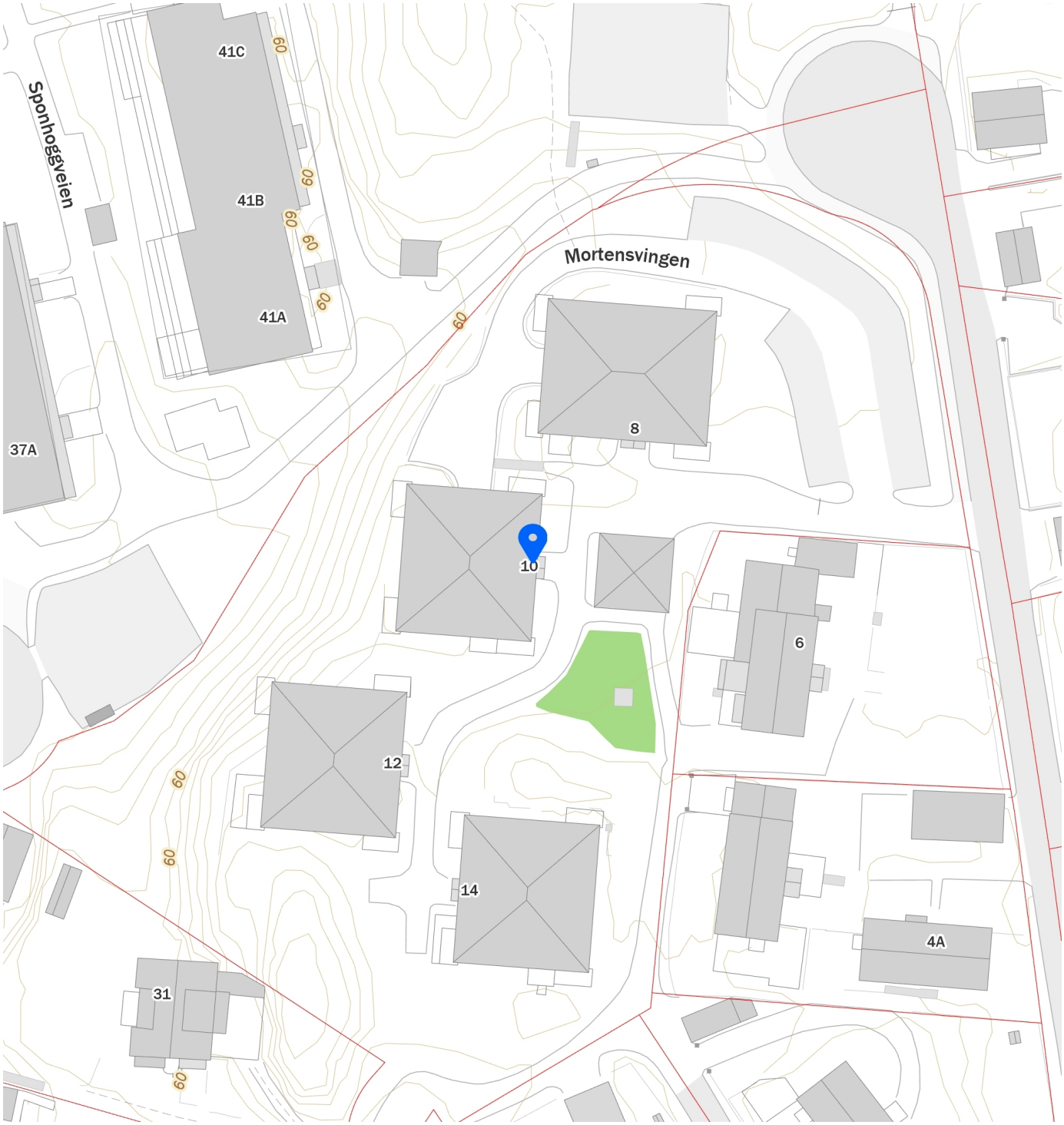


Sivilstand

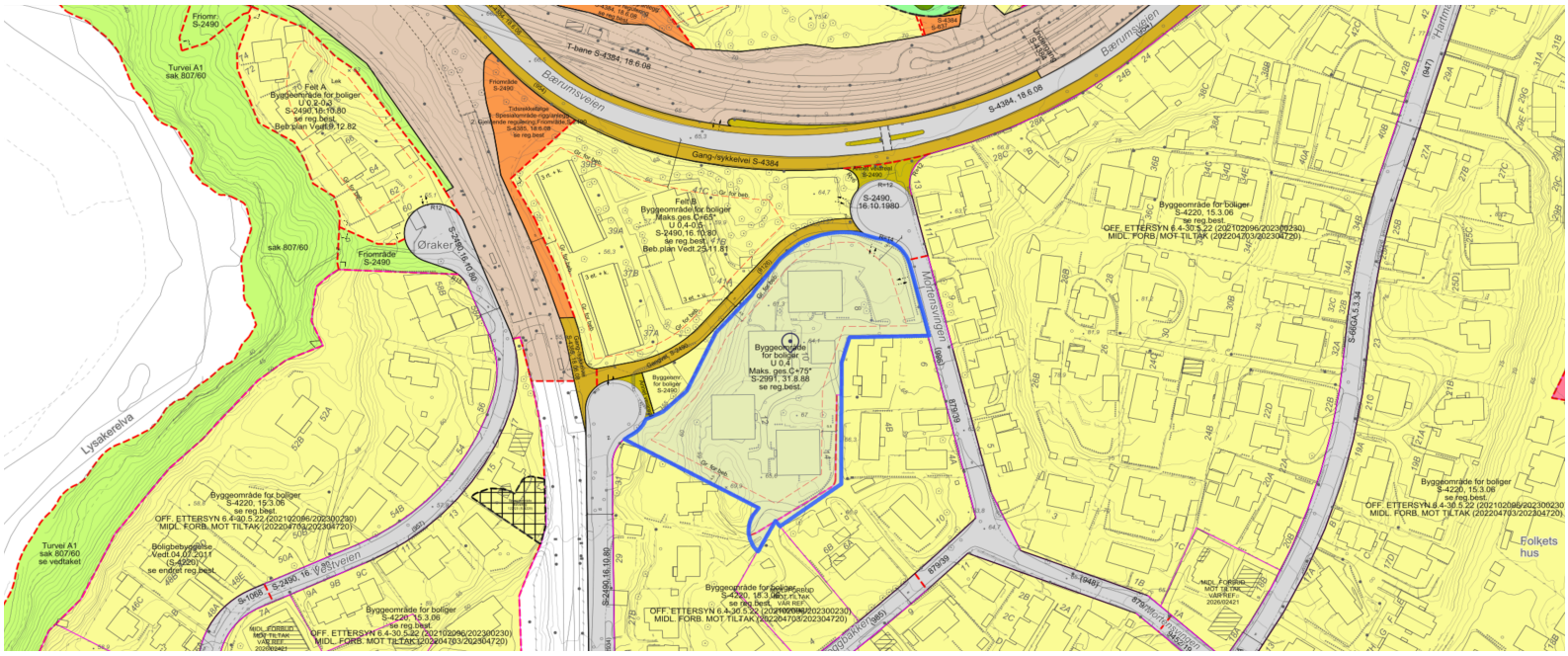
		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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


Baerumsveien
T-bane S-4384, 18.6.08
Gang-/sykkelvei S-4384
Felt A
Byggeområde for boliger
U 0.2-0.3
S-2490,16.10.80
se reg.best
Beb.plan Vedt.9.12.82
Felt B
Byggeområde for boliger
Maks.ges.C=65*
U 0.4-0.5
S-2490,16.10.80
se reg.best, * Tot
Beb.plan Vedt.25/11.81
Byggeområde for boliger
U 0.4
Maks. ges.C=75*
S-2991, 31.8.88
se reg.beist.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209620230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209620230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209620230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209620230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209620230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230720)
Boligbebyggelse
Vedt.04.07.2011
(S-4220)
se endret reg.best
Turvei A1
sak 807/60
se vedtaket
Turvei A1
sak 807/60
Friområde
S-2490
Friområde
S-2490
Friområde
S-2490
Tidsrekkefølge
Spesialområde-rigg/anleggsområde
Bestemte regulering Friområde Sone
S-4385, 18.6.08
se reg.best
Byggeområde
S-2490
S-2490
16.10.1980
Byggeområde
S-2490
Ørakervn.
Mortensvingen
Folkets
hus
Lysakerelva
sak 807/60
S-2490,16.10.80
S-1068
S-660A,5.3.34
S-1048
S-2490,16.10.80
Harms
Turvei A1
sak 807/60
se vedtaket

Oslo

S-2490

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 10,bnr. 838 og 839 m.fl., Øraker, som reguleres til byggeområde for boliger, friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 16.10.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001604
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V251181, V091282

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 10, BNR. 838 OG 839 M. FL., ØRAKER, SOM REGULERES TIL BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDE, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- friområde
- trafikkområde

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan i felt A oppføres småhus med en utnyttelsesgrad på 0,20 - 0,30.
I felt B kan oppføres tett boligbebyggelse med en utnyttelsesgrad på 0,40 - 0,50.
Gesimshøyden skal innenfor felt B ikke overstige kote + 65, og bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer.

§ 4. Det skal opparbeides minst 1,0 bilplass pr. leilighet i bebyggelsen eller under terreng. I tillegg skal det avsettes plass for 1,0 biler pr. leilighet.

§ 5. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for hvert enkelt felt.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta (jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo). Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon.

§ 7. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan må det redegjøres for støyforebyggende tiltak som tilfredsstiller helserådets krav. Disse tiltak må gjennomføres senest innen ferdigstillelse av boligene.

Oslo

87939

Ad regulerings- og bebyggelsesplan, gnr. 10, bnr. 26 ved Bærums- veien og vei 986.

87939 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.09.1939

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: 193902329

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Oslo

S-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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

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.

Oslo

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

OSLO 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.

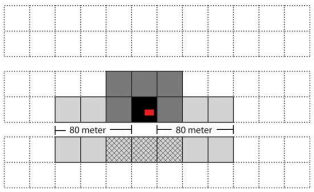
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

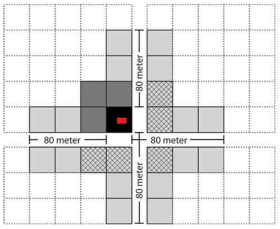
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

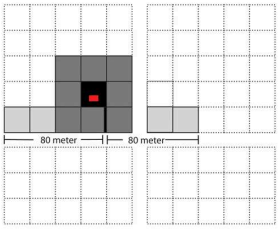
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



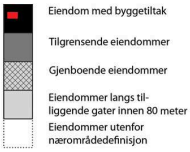
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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 terrenghøyde 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 m2 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.

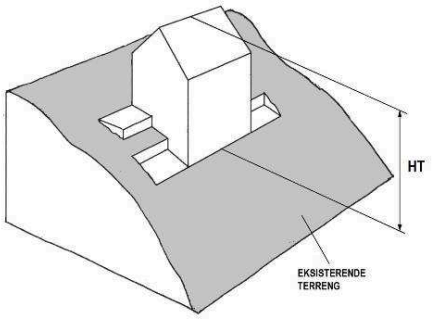
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (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 %.

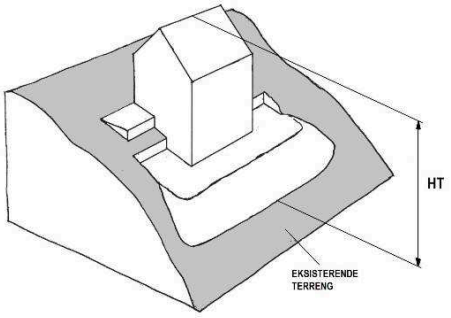
Følgende høyder tillates:

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 m2 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 m2.
Tomter på under 600 m2 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 m2, 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 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 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 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig 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 strøkstjenlig 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