PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

MØLLERGATA 38C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter

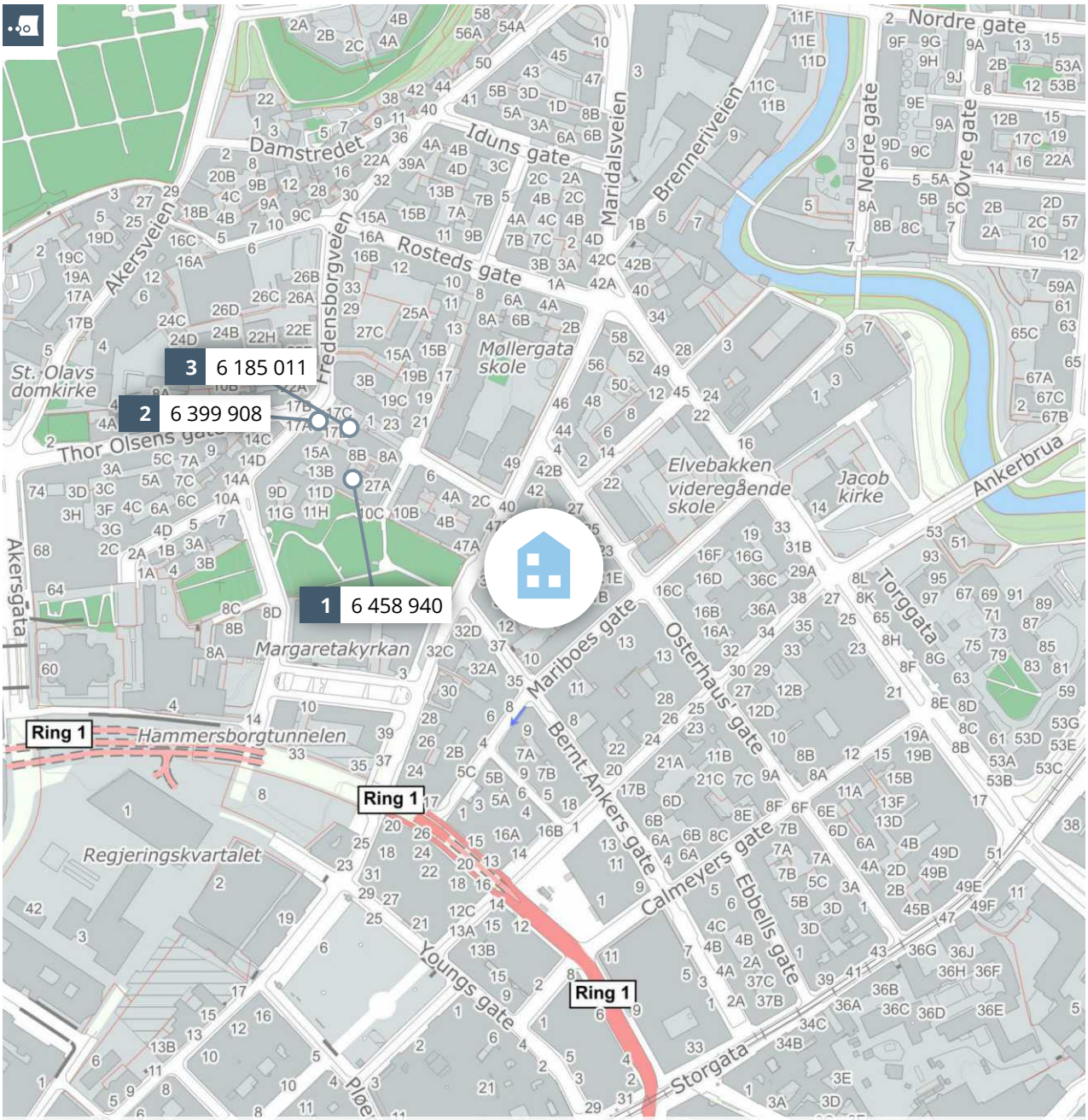
Byggeanmeldelse

Ferdigattest og tegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

MØLLERGATA 38 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 17.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Daniel Wangen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Møllergata 38 C, 0179 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1879

GNR 208 BNR 434 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 8

Verdivurdert til

5 850 000

3 926	5 853 926	100 930
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1879

Fellesutgifter	5 765
Formue	0
Soverom	2
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Deichmans gate 27 B 58 m² 1898 2. etg 2 sov			20.05.2025	5 890 000	**6 400 000**	58 940	6 458 940	**111 361**
2	Fredensborgveien 17 53 m² 1895 5. etg 2 sov			28.04.2025	5 900 000	**6 125 000**	274 908	6 399 908	**120 753**
3	Wilses gate 10 56 m² 1895 2. etg 2 sov			30.05.2025	5 800 000	**5 700 000**	485 011	6 185 011	**110 447**

Kort fortalt:
- Sentrumsnær, urban og attraktiv beliggenhet
- Beliggende i sin helhet i rolig bakgård
- Kort avstand til byens restauranter, barer og dagligvarebutikker
- Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon
- Delikat, flislagt baderom fra 2006
- Pent kjøkken fra 2006
- Integrerte og medfølgende hvitevarer
- 2 store soverom med plass til dobbeltseng og garderobe
- Lyse overflater preger boligen
- Tidsriktige farge- og materialvalg
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Fibernett inkludert i felleskostnadene
- Sikringsskap med automatsikringer
- Meget etterspurt og attraktivt boområde
- Ryddig borettslag med ordnet økonomi
- Ypperlig for førstegangsetablerende, par eller pendlere
- Ingen oppussing er nødvendig, flytt rett inn!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.11.2012	26.11.2012	14.01.2013	1 500 000	1 580 000	1 486 508	3 066 508	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. k

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 8 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

5.1M
4.9M
4 794 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
122
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 8 grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

5 877 000 Prisantydning i snitt
5 866 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

119 539 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

110 769 Sentrum 2 - Rode 8 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

100 930 Møllergata 38 C Totalpris 5 853 926

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Møllergata 38C, 0179 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 434
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1072 **Referansenummer:** NP8539

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Mathias Y Brandt-Kjelsen

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.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

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.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

BELIGGENHET/ OMRÅDE
Bygningen ligger svært sentralt i Oslo sentrum i et attraktivt boligområde samtidig som den er skjermet for trafikk beliggende i indre gårdsrom i kvartalsbebyggelse. Beliggenheten er imellom Sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen med alt det hovedstaden kan tilby av forretninger, bevertning kulturliv og øvrige servicetilbud. Gangavstand til grøntområder og Akerselva med flotte turområder, samt umiddelbar nærhet til Kristparken som nylig er oppgradert. God tilgang til kollektiv transport i nærområdet, samt kort vei til sentralbanen. Flere skoler og barnehager i området.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
- Toppleilighet med godt skjermet beliggenhet i bygningens loftsetasje med gjennomgående planløsning med vinduer mot nordvest og sydøst. Røstet himling med synlige takbjelker og svært god takhøyde til møne, samt inntrukket takterrasse med store vindusflater forsterker fine romopplevelser og gir godt med dagslys til rommene. Tidsmessig innredet med åpen stue-/ kjøkkenløsning og forøvrig en velfungerende planløsning.
- Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje og vedlikehold på overflater, innredninger og utstyr hensyntatt byggeåret.
- Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Det bør alltid påregnes noe oppussing i forbindelse med kjøp av bruktbolig. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ROMFORDELING:
5. etg:
- Entré/ gang, Bad, Stue/kjøkken med utgang takterrasse, Soverom 1 og Soverom 2. Hems over bad med tilgang via flyttbar stige.

Takhøyder:
- Takhøyde stue til møne ca. 3, 6 m. Knevegg 104 cm.
- Det vil være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

OPPVARMING:
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Varmekabler i flislagte gulv på bad og i entréområde.

ANNET
- Porttelefon.
- Takterrasse.
- Bod på takterrasse.
- I tillegg disponerer boligen 1 bod i fellesareal i kjeller.

PARKERING
- Det er mulig å leie parkering i bakgården ved ledighet. I bakgården er det 3 parkeringsplasser hvor 2 av dem er faste utleieplasser.
- Parkering i gaten etter gjeldende regler.
- Sykkelparkering i bakgård.

BORETTSLAGET
- "Borettslaget Møllergata 38" er registrert med org.nr. 988742678 og med følgende adresse: Møllergata 38 A, B og C.
- Borettslaget består av 33 andelsleiligheter fordelt på to bygninger. Videre er borettslaget en del av et sameiet som består av andelsleiligheter og næringsseksjoner.
- For nærmere informasjon henvises det til borettslagets årsrapport, vedlikeholdshistorikk og vedtekter mv.
- Sameiets e-post: mollergata38brl@styrerommet.no

OM TOMTEN
- Felleseiet brutto tomt på 898 m².
- Adkomst fra offentlig gate via portal og bakgård.
- Tomten inkluderer en del kvartalsbebyggelsen mot gate, samt samt bakgårdsrom og indre bygård.
- Felles uteareal i bakgård er opparbeidet med asfaltert dekke og er innredet for uteopphold med sitteplasser, p. plasser, samt bod for sykkelparkering, barnevogner ol.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Bygningene på tomten ble oppført i 1880 årene etter datidens byggeforskrifter.
- Bygningen er etablert som indre bygård innenfor tradisjonell kvartalsbebyggelse.
- Kjeller, fire hovedetasjer, samt innredet loft med boliger.
- Byggegrunn og fundamenteringsprinispp er ukjent. Tradisjonelle bygårder var ofte fundamentert til fjell og/ eller fast masse med sokkelfundament i naturstein, men der hvor det ikke var fast fjell var det vanlig med fundamentering på treflåter og trepeler.
- Støpt gulv mot grunn og grunnmur i tegl og naturstein.
- Bærende yttervegger i tegl med dels pusset og malte flater med noe pryddekor, trekninger og gesimser på fasade mot gate.
- Etasjeskillere i trebjelkelag fra byggetiden, som originalt ble isolert med stubbloftsleire.
- Saltak i trekonstruksjon med takvinduer og inntrukne takterrasser. Plate-/ båndtekket tak i forbindelse med innredning av loftsetasje.
- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder. Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Styret i boligselskapet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover og hva som er utført.

REGULERINGSFORHOLD
- Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring S-4196 hvor bygning mot gate er sterkt vernet mens bakgårdsbygning også er på gul liste med vernehensyn, men tillatt ombygget.
- Gul liste er Byantikvarens oversikt over kulturminner med eller uten formelt vern. Eiendommen kan ha en eller flere statuser, som har forskjellig betydning for en eventuell plan- eller byggesak.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold kan kommunens nettsider benyttes: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

MATRIKKELINFORMASJON
Borettslagsleilighet (i blokk): 988 742 678 / 17
- Bydel: St. Hanshaugen

Beskrivelse av eiendommen

- Delbydel: Hammersborg
- Kirkesogn: Oslo domkirkes sokn
- Valgkrets: Møllergata skole

KORT HISTORIKK
- Møllergata er en av Oslos eldste gater, og navnet stammer fra Nedre Foss mølle, brukt allerede på 1700□tallet. Gata var opprinnelig forbindelsen mellom byen og mølleområdet ved Akerselva.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

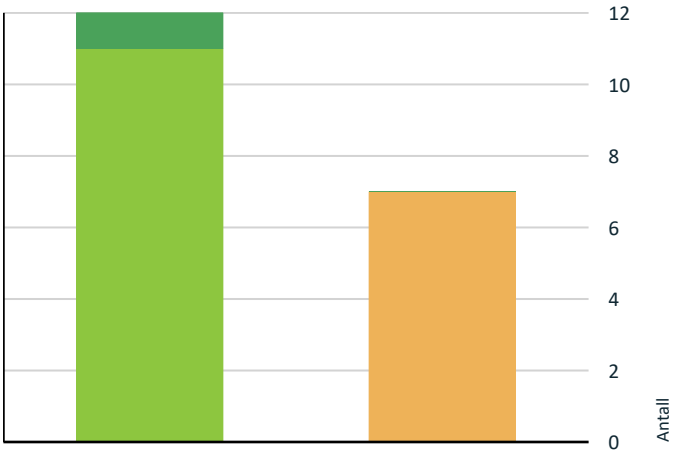
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Det foreligger Rammetillatelse for innredning av loft til to leiligheter, datert 13.01.2006 (som ligger til grunn for forskriftskrav vedutbyggingen av loft)
- Det foreligger Ferdigattest datert 15.09.2006. Tiltakstype: Blokk/ bygård/ terrassehus. Tiltaksart: Bruksendring.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Evt. tinglyste forhold er ikke gjennomgått.
- Evt. seksjonsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke gjennomgått utover det som er nevnt i rapporten.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av rekvirent pr. mail og på befaringen, og er vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som også kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
- Det tas forbehold om trykkfeil i rapporten, som kan føre til at feil informasjon legges til grunn.

Oppsummering av avvik

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

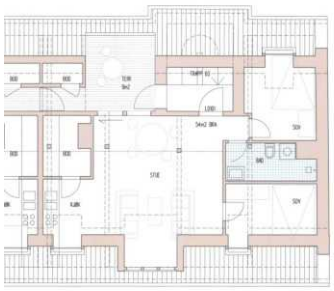
Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 5 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 5 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 5 > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1879

Kommentar
Byggeår iht. Ambita (eiendomsregister).

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

- Malte trevinduer, Velux-vinduer og skyvedør til terrasse med 2-lags isolerglass fra byggeåret (2006). Velux-vinduer har utvendige beslag av metall.

- Vinduene og terrassedøren vurderes å være av normalt god kvalitet og fremstår i god stand uten synlige skader eller punkterte glassruter.

- Det bemerkes at punktering av isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring, blant annet på grunn av lysforhold. Slike skader kan derfor ikke utelukkes.

- Trevinduer med isolerglass har normalt en teknisk forventet levetid på ca. 15–20 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold. Vinduene ligger derfor innenfor, men nær øvre grense for forventet levetid.

Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

- Moderne isolerglass kan i mange tilfeller fungere utover forventet levetid, men over tid (30–60 år) må det generelt forventes punktering og redusert isolasjonsverdi.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Isolerglassene er over 20 år gamle, hvilket innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger derfor økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, samt mulig behov for justeringer og vedlikehold.

Tilstandsgrad (TG): 2 – basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbare konsekvenser ble registrert, og vinduene fungerer som tiltenkt hensyntatt alder og bruk. Fremover må det imidlertid forventes noe hyppigere vedlikehold og justering.

- Det vurderes ikke behov for utskifting på nåværende tidspunkt. For å oppnå TG0/TG1 må vinduer og terrassedør imidlertid skiftes ut.



Velux takvindu



Vinduer i stuens takoppløft.



Skyvedør med fastkarmvindu til takterrasse

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

- Massiv entrédør med glattfinért overflate. Brann- og lydklassifisert B-30/ 35 dB.
- Inkludert dørpumpe, kikkehull og sikkerhetslås.
- Boddør i malt tre.

Tilstandsgrad (TG) 1: Døren fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret og innehar forventet bruksfunksjon.

Merknad:
- I flg. eier er øvrige ytterdører i forbindelse med terrassen en del av rømningsveiene og er borettslagets ansvar. Dør mellom trapperom og takterrasse er planlagt utskiftet.



Etrédør



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt inntrukket takterrasse over underliggende rom med utgang fra stue (etablert i forbindelse med byggeåret 2006).
- Rekkverk utført i beiset/malt liggende panelkledning i normal god stand.
- Gulvdekke av terrassebord i normal god stand.
- Skjult tettesjikt og underliggende konstruksjonsoppbygging.

Eier har opplyst at terrassen ble rehabilitert av borettslaget i 2014/-15 hvor arbeidet ble utført av Isotak og omfattet blant annet:
- Oppigging av eksisterende betong
- Ny støp
- Ny membran
- Nye avløpsrør
- Nytt sluk
- Nye terrassebord

Teknisk levetid for terrassemembran rehabilitert 2014 (utført av fagfolk): Vurderes til 25–40 år fra rehabiliteringsdato hensyntatt klima, kvalitet på membran og generelt vedlikehold.

Tilstandsgrad: TG1 ved visuell kontroll uten avvik. Normal inspeksjon/vask anbefales.

- Rømningsveier er etablert via tilstøtende terrasse og felles trappeløp.

Årstall: 2006 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest.



Takterrasse

TG 2 Andre utvendige forhold

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.
- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende tilstandsanalyserapport e.l. for fellesdeler iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende dokumentasjon og planverk for felles konstruksjoner gjør det vanskelig å vurdere byggets tekniske tilstand og behov for vedlikehold. Dette kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og redusert forutsigbarhet for beboere og styret.

For å lukke avviket:
- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i tråd med anbefalingene i NS 3600:2018.
- Dette er boligselskapets ansvar å rekvirere, og kostnadsestimat er derfor ikke angitt i denne vurderingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

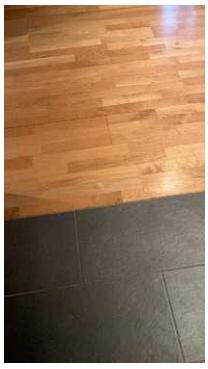
Gulv:
- Eikeparkett.
- Flislagt entréområde.
Vegger:
- Malte flater.
Himling:
- Malte flater

- Overflatene har generelt normal bruksslitasje i forhold til alder og fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Tilstandsgrad: TG1
- Normal bruksslitasje og alder, uten vesentlige skader. Noe vedlikehold bør påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Mindre avvik:
- Det er noe bom i flis på gulv i entré, dette er ikke uvanlig ved flis lagt på tregulv i et område med mye tråkk. Det kan utvikle seg til behov for å legge flis på nytt.

- Takhøyde stue til møne målt til 357 cm.
- Knevegg mot vest ble målt til 104 cm.



Parkett- og flislagt gulv.



Malt himling og vegg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

- Etasjeskillere i trebjelkelag. Ukjent isolasjonsprinsipp.
- Bjelkelaget er antakelig oppfóret, rettet opp og kledd med plater.

- I henhold til NS 3600 vurderes det kun høydeforskjeller og planavvik i gulvoverflaten. Selve bærende konstruksjon dekkeoppbygging og isolasjonsløsning inngår som del av byggets konstruksjon og er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

- Det er gjennomført nivåkontroll i to utvalgte rom ved horisontalmåling (linjelaser) på tilgjengelige gulvflater.

Kontrollerte rom og måleresultater:
Soverom, ca:
- 2 mm avvik på 2 m målelengde.
- 3 mm avvik midt i rommet.
- 8 mm samlet nivåforskjell gjennom hele rommet.

Stue/ kjøkken, ca. planavvik:
- 2 mm avvik på 2 m målelengde.
- 2 mm avvik midt i rommet.
- 10 mm samlet nivåforskjell gjennom hele rommet.

Kravet for tilstandsgrad TG1 i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik på 2 m målelengde og maksimalt 15 mm samlet nivåforskjell gjennom hele rommet. Måleresultatene i de kontrollerte rommene ligger innenfor disse grensene.

Tilstandsgrad: TG1 – Nivåavvik i kontrollerte rom er innenfor forutsatt grenseverdi

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen hvitmalte fyllingsdører. Enkel omramming.

Vurdering:
- Dørene fremstår som normalt godt vedlikeholdt og har forventet funksjon i henhold til alder og konstruksjon.
- Det er normalt at innerdører kan være/er utsatt for slitasje over tid, som feks. noe svelling grunnet vannsprut på baderomsdør.
- Det kan derfor være enkelte skader/ slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket eller tillagt vekt i TG vurderingen.

Tilstandsgrad:TG1.
- Normal slitasje for alder, ingen avvik som påvirker funksjon.
- Vurderingen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep.



Typisk innerdør

VÅTROM

ETASJE 5 > BAD

Generell

Våtrommet ble etablert i 2006 i forb. med utbygging av loft.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

-Veggene har keramiske fliser (ca. 20 år gamle, normal levetid 10–30 år).
- Himlingen er nedsenket, pusset og malt med innfelte downlights (normal levetid puss 10–40 år).

- Ingen større avvik påvist, hensyntatt alder.

- Overflater har begrenset gjenværende levetid og normalt oppgraderes ved oppussing, men intet umiddelbart behov for tiltak.

Tilstandsgrad: TG1 – Overflatene fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder. Ingen større avvik ved visuell vurdering.

ETASJE 5 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

– Gulvet er keramikkfliser (ca. 20 år), forventet levetid 10–30 år.
– Elektriske varmekabler registrert.
– Fall mot sluk målt til ca. 1:100, som er innenfor preaksepterte ytelser iht. NS 3600 for bad av denne alder.
– Høydeforskjell fra overkant slukrist til membran ved terskel målt til 28 mm (krav: min. 25 mm).
– Ingen avvik utover normal alder/slitasje. Fall og høydeforskjell vurderes som funksjonelle.
– Overflater nærmer seg forventet levetid, men det er ikke registrert forhold som gir behov for umiddelbare tiltak.

Tilstandsgrad: TG1 – Krav oppfylt (>25 mm til terskel), funksjonelt fall og normal aldersslitasje.



Flis underkant terskel.



Flislagt gulv.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Det er registrert plastsluk med klemring for membran.
- Membran/tettesjikt og overgang mot sluk lar seg ikke påvise og ligger skjult.
- Løsning og utførelse er ikke dokumentert, og det er ikke mulig å kontrollere membranens tilstand uten destruktive tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Skjult og udokumentert tettesjikt gir usikkerhet om oppbygning og tilstand.
- Våtrommet er ca. 20 år, og opprinnelig tettesjiktet og klemring for membran har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
- Det foreligger økt risiko for svekkelser i membran og overgang mellom membran og sluk.

Merknad:
- Eier har opplyst at i 2019 ble alle gulvfliser fjernet og det ble lagt ny sementbasert smøremembran samt nye fliser på gulvet (utført av Romtek AS). Dokumentasjon/faktura foreligger.

Kommentar:
Ovennevnte tiltak kan forlenge levetiden for våtromskonstruksjonen med mange år, men vurderingen til takstingeniøren er vektlagt mht. når opprinnelige våtromskonstruksjon i sin helhet ble etablert.

- Tilstandsgrad: TG2 – Opprinnelige udokumenterte løsning har passert mer enn halv normert levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens:
- Det er ikke observert tegn til lekkasjer eller fuktskader, men det foreligger økt risiko for svikt i membran og sluktilkobling på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

- Membranens levetid påvirkes av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og miste vanntettende funksjon, noe som kan gi lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
- Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller lekkasje (misfarging, lukt, bom i fliser, fuktmerker i tilstøtende rom mv.).

For å lukke avviket:
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet fornyes og overgang til sluk utføres på nytt i henhold til gjeldende regelverk og bransjenormer.
- Utbedring vurderes normalt ikke som økonomisk hensiktsmessig før det er aktuelt med en totalrehabilitering av våtrommet, med mindre det oppstår konkrete tegn til svikt.



Sluk i dusjsone.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt innredning med hvite glatte skuffefronter og heldekkende servant med ett- greps blandearmatur, veggspeil med belysning, dusjhjørne med veggmontert ett- greps dusj blandebatteri og veggstang med hånddusj. Doble dusjdører i herdet glass. Wc med innbygget sisterne. Opplegg vaskemaskin og tørketrommel. Downlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler det løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling/synliggjøring medfører økt risiko for skjulte fuktskader før forhold avdekkes.
- Løsningen er typisk for byggeår (TEK97), men manglende lekkasjesikring vurderes som avvik med konsekvens for funksjon etter dagens risikoforståelse.
Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende drenasjeløsning fra sisterne (risikokonstruksjon).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket:
- Det må etableres drensløsning og/ eller lekkasjesikring av skjult sisterne. Dette er ikke et komplisert tiltak i seg selv, men anbefales utført av fagmann.

ETASJE 5 > BAD

TG 2 Ventilasjon

- Naturlig ventilasjon via ventil i himling ført over tak, supplert med tilluft mellom dørblad og terskel.
- Funksjonell uten tegn til fukt/sopp hensyntatt alder, men mangler mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2 – Kun naturlig ventilasjon i tråd med byggeårskrav, men utdatert iht. dagens praksis. Ingen avvik observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk løsning, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert uttørkingsevne i våtrommet.
- Tiltak bør vurderes ved oppgradering eller ved tegn til fuktproblemer.

For å lukke avviket og oppnå TG0/TG1:
- Etabler mekanisk avtrekk til det fri iht. gjeldende forskrift.

NB:
- Boligselskapets vedtekter kan begrense montering av mekanisk ventilasjon fra enkeltleilighet. Avklaring med styret kreves før eventuelle tiltak.

ETASJE 5 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

- Hulltaking er utført i tilliggende soverom bak dusjområde.
- Fuktsøk er utført med MMS1 fuktmåler og Protimeter med piggelektrode.

Resultat:
- Ingen unormale forhold eller tegn til fukt er påvist i de undersøkte områdene.

Tilstandsgrad: TG0 – Ingen fukt påvist ved hulltaking og fuktsøk i tilliggende konstruksjoner.

Forbehold:
- Undersøkelsen er begrenset til de utførte hulltakingspunkter. Dette gir ingen garanti mot fukt eller avvik i øvrige lukkede konstruksjoner rundt våtrommet.



Fuktsøk i vegg etter hullboring.

KJØKKEN

ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

- Kjøkkenet har innredning med glatte hvite fronter. Benkeplaten er av heltre med toppmontert induksjon koketopp og dobbel stålkum med ett
- greps blandebatteri. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Tilstandsgrad: TG1 – Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje og fungerer iht. tiltenkt funksjon hensyntatt etableringsår.

Merknad:
Det er ikke montert komfyrvakt.
- Kjøkken med original kurs fra før 2010 er ikke pålagt å ettermontere komfyrvakt, selv om det anbefales av sikkerhetsgrunner.
- Dersom det legges opp en ny kurs, vil krav om installasjon av komfyrvakt utløses, selv ved rehabilitering av et eldre kjøkken.

Det er ikke montert lekkasjesikring.
- Innføring med krav til lekkasjesikring kom med TEK10. Det er derfor ingen lovpålagt ettermontering med mindre det er gjort vesentlige endringer i røropplegget eller nye installasjoner etter denne datoen. Likevel anbefales ettermontering av lekkasjesikring av hensyn til brannsikkerhet og vannskadeforebygging.



Kjøkkeninnredning

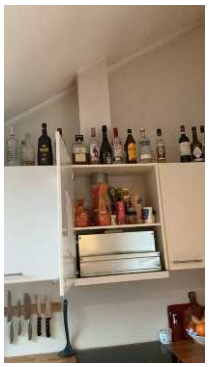


ETASJE 5 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med avtrekkskanal som antas være ledet over tak (ikke mulig å se hvor avtrekkskanal er ført videre i innkassing).

Tilstandsgrad: TG1- Avtrekksvifte over kokeplate med avtrekk ut til det fri.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

- Det er etablert vanninstallasjon med rør- i rørskap i soveromsvegg mot bad. Drensløsning i skap med utkast i bad.
- Løsningen overoppfyller kravene i TEK97 som gjaldt ved byggetidspunktet.
- Vanninstallasjonen er supplert overgangsordninger til armaturer.
- Det meste av røropplegget er skjult i konstruksjoner og lar seg ikke besiktige utover tilgjengelige punkter, og det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det er ikke påvist hovedstoppekran internt i boligen, men dette kom ikke som et krav før med TEK 10.
- Det er ikke montert lekkasjesikring i forb. med vannrør under kjøkkenkum.
- Anlegget fungerer som tiltenkt.

- Anlegget er fra ca. 2006 og har normal aldring. Selv om rør-i-rør-systemer har lang forventet levetid (30–50 år) og kobberrør mye lenger ved rett montering og bruk, må det påregnes at enkelte komponenter som pakninger og koblinger kan kreve vedlikehold eller utskifting over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke etablert tettemuffer (avdrensningsmulighet i rør-i-rør) på rør i rørsystem under kjøkkenkum.
- Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsgrad: TG2- Grunnet manglende tettemuffer på rør i rør, samt manglende dokumentasjon på røropplegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Anlegget fungerer etter hensikten i dag.
- Men, ved evt. lekkasje i kjøkkenområde er det større risiko for vannskader ved lekkasje grunnet manglende tettemuffer og fravær av lekkasjesikring.
- På grunn av manglende dokumentasjon og at mesteparten av røropplegget er skjult, anbefales helhetlig kontroll av sertifisert rørlegger ved overtakelse. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



Rør i rørskap i soveromsvegg bak bad



Røropplegg under kjøkkenkum.

TG 1 Avløpsrør

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE). Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken, servantskap på våtrom og toalettrom.
- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg i bygget, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

- Forventet teknisk levetid for plastbaserte avløpsrør er ca. 25–50 år ved korrekt prosjektering, montering og normal bruk, men kan vare lenger.
- Støpejern har normalt lang levetid.

- Det meste av røropplegget er skjult og lar seg ikke besiktige utover tilgjengelige punkter. Selv om anlegget vurderes som velfungerende, må det påregnes at enkelte komponenter kan kreve vedlikehold eller utskifting over tid.

Tilstandsgrad TG1:
- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.



Avløp under servant på bad

Tilstandsrapport



Avløp under kjøkkenkum.

TG 2 Ventilasjon

- Tilluft via ventiler i vinduer.
- Naturlig avtrekk fra bad ført over tak.
- Mekanisk kjøkkenventilator med direkte uttrekk over tak.

Vurdering:
- Løsningen er i tråd med vanlig og akseptert ventilasjonsutførelse for byggeår ca. 2006. Det er registrert funksjonelt avtrekk via kjøkkenvifte og tilfredsstillende tilluft, og det er ikke påvist fuktproblemer eller indikasjoner på redusert ventilasjonsfunksjon ved befaring. Samtidig mangler anlegget balansert mekanisk ventilasjon, som er dagens anbefalte (men ikke tilbakevirkende) standard i nyere forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
– Delvis naturlig ventilasjon i tråd med krav og praksis på byggeåret, men utdatert i forhold til dagens forskriftsnivå. Ingen øvrige avvik registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Ingen umiddelbare konsekvenser vurdert.
- Redusert luftutskifting kan over tid påvirke inneluftkvalitet og fuktbalanse.
- Naturlige avtrekkssystemer kan ha begrenset kapasitet ved ugunstige værforhold.
- Oppgradering til balansert ventilasjon kan være teknisk krevende i eldre leilighetsbygg grunnet felles sjakter, brannkrav og bygningsmessige begrensninger mm.

TG 1 Varmtvannstank

Det er felles sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsgrad (TG) 1 er gitt ut ifra funksjon og tilgjengelighet.

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.

El. skap med aut. sikringer integrert i vegg i entréområde.

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.
   2006 Ved etablering av loftsleiligheten.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger Samsvarserklæringer for nytt anlegg datert fra 2008.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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?
    Nei

Generell kommentar

- En bygningssakskyndige takstingeniør har ikke forutsetninger, kompetanse eller mandat til å vurdere hele el. anlegget i en bolig og har kun foretatt en visuell overflatekontroll hvor det søkes etter helt åpenbare feil og mangler. Ingen åpenbare feil og mangler ble påvist på befaringen.
- Dokumentasjon i el. skap indikerer korrekt utførelse og dokumentasjon iht. krav, men feil kan oppstå over tid.
- På generelt grunnlag anbefales det utvidet el. kontroll ved overtakelse av brukt bolig.
- Nærmere vurdering av anlegget må vurderes av sertifisert fagmann på området, og det kan være avvik takstingeniør ikke har fanget opp på befaringen.



El. skap

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

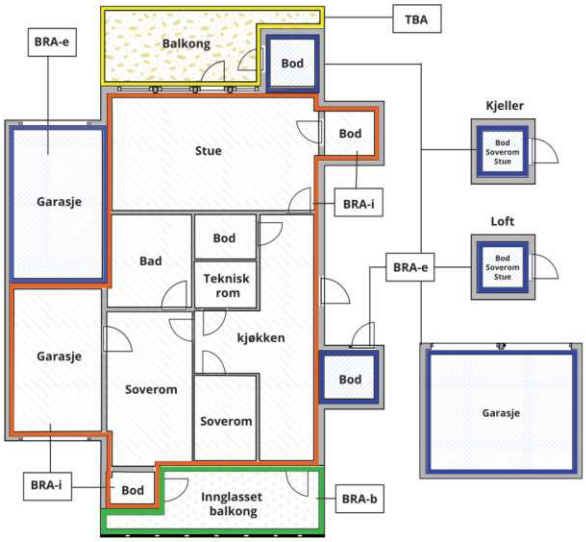
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 5	58			58	10	13	71
Andre etasjer fellesareal kjeller						5	5
SUM	**58**				**10**	**18**	**76**
SUM BRA	**58**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 5	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, hems	Bod	
Andre etasjer fellesareal kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålt areal med lav himlingshøyde (ALH), ikke inkludert i BRA:
Totalt 18 m² ALH fordelt slik:
- Hovedplan (inkl. hems): 11 m², hvorav 4 m² er hems.
- Bod på takterrasse (skråtak): 2 m².
- Bod i felles kjeller: 5 m².

Merk:
- Areal med himlingshøyde under 1,9 m medregnes ikke i BRA iht. NS 3600. Dette er kun oppgitt som ALH for tydeliggjøre tilgjengelig gulvareal.

- Arealet er beregnet med 3D-laserskanner Leica BLK2GO med nøyaktighet innenfor 2 %, i tråd med avhendingsloven fra 1. januar 2022. Beregningen bygger på 3D-punktskydata. NS 3940 krever måling like over gulvlist, men grunnet løsøre og møblering er ofte målehøyde satt til ca. 1,5 m for å samle flest punkter på omsluttende vegger. Metoden avviker fra NS 3940, men gir pålitelig og etterprøvbart datagrunnlag. I enkelte tilfeller må det allikevel bestrebes på å måle nær gulvhøyde, f.eks. ved skrånende vegger.
- I forhold til plantegningens areal pr. rom så er boenhetens totale areal alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale areal også inneholder arealene for innvendige vegger og ofte skjulte sjakter.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt innvendig nettoareal med håndholdt lasermåler og arealavvik kan forekomme ved vanskelige romløsninger.
- Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler vil mindre avvik forekomme.
- Seksjonsbegjæring og/ eller tinglyste dokumenter er ikke fremvist eller vurdert.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent har påvist at tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA/ ALH. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan ved noen boligselskaper omdisponeres og dette kan da påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: - Det foreligger Rammetillatelse for innredning av loft til to leiligheter, datert 13.01.2006 (som ligger til grunn for forskriftskrav vedutbyggingen av loft)
- Det foreligger Ferdigattest datert 15.09.2006. Tiltakstype: Blokk/ bygård/ terrassehus. Tiltaksart: Bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Mathias Y Brandt-Kjelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	434		0	897.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Møllergata 38C

Hjemmelshaver

Kommentar
- Tomtearealet eies i fellesskap via boligselskapet

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET MØLLERGATA 38			Mathias Y Brandt-Kjelsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp
Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026	- Egenerklæring er forevist takstingeniør. - Ingen avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Selger	11.02.2026	Selger ga opplysninger på befaring og/ pr. e-mail.	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	18.02.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

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 rent 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/NP8539

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260028

Selger 1 navn
Mathias Y Brandt-Kjelsen

Gateadresse
Møllergata 38C

Poststed	Postnr
OSLO	0179

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260028

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bom i flis, fliser byttet
Arbeid utført av	Romtek AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe utetthet i del av tak, utbedret av borettslaget og på deres ansvar.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260028

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260028

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Ysen Brandt Kjelsen	ff3d2fc6a7d9f6aee73d4b87c52b4d542e5a4cd3	26.01.2026 14:57:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260028

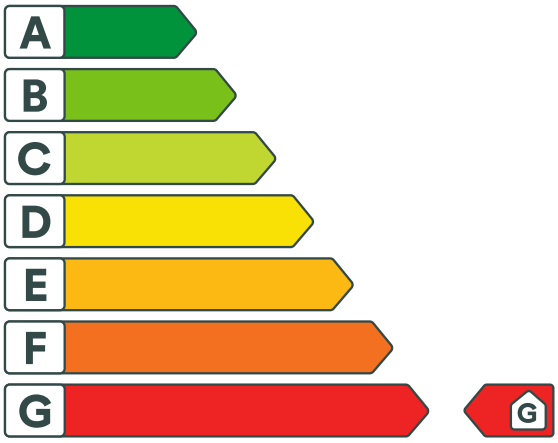
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Møllergata 38C, 0179 OSLO**	
Dato for energimerking **26.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250422**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80478607**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **434**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1879**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **558,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **558,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 275 kWh**

Møllergata 38C, 0179 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Møllergata 38C, 0179 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260028 . Vår ref.: 7484-1-17 Dato: 23.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Møllergata 38
Organisasjonsnr:	988742678
Andelseier:	Brandt-Kjelsen, Mathias Ysen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Møllergata 38 C, 0179 OSLO
Andelsnummer:	17
Gnr.	208
Bnr.	434
Borettsinnskudd:	Kr. 637 164,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84585993.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bygningen er oppført på Byantikvarens Gule liste. Borettslaget er en del av Møllergata 38 Sameie og har gnr 208, bnr 434, snr 1, Oslo. Generalforsamlingen har gitt styret mulighet for utleie av parkeringsplasser i sameiets bakgård. Nye eiere bes ta kontakt med styreleder for diverse informasjon. Borettslaget har en lukket facebook-side ""Møllergata 38"" med nyttig informasjon. Styret ser gjerne at nye eiere får tilgang der. Selskapet har avtale om IN ordning, med innbetaling 30. mars og 30. september. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Felleskostnadene øker med 7 % fra 1.1.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207572691

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	4 086 904,89
Innfrielsesdato:	30.03.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208081683
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	86 911,00
Innfrielsesdato:	29.02.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 765,12,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	572,00	
Trivselstiltak	100,00	
Lån nr: 9820757269; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820757269; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Bredbånd	261,00	
Felleskostnader	4 832,12	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 494,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 566,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	32 918,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207572691
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208081683
Restsaldo:	3 926,12
Kapitalkostnader:	175,41
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3 926,12,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Emina Sjekirica, e-post:mollergata38brl@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7484

BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7484

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Merete Noer og Emilie Aubert er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7484 Borettslaget Møllergata 38.pdf
2. Årsregnskap 2024 - Borettslaget Møllergata 38.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Emina Sjekirica

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emilie Aubert
- Merete Noer

Styrets årsrapport

Styret har hatt et aktivt år med en rekke oppgaver og hendelser som har krevd både tid og innsats. I tillegg til ordinære oppgaver som styremøter, kommunikasjon med beboere og vedlikehold, har styret håndtert flere ekstraordinære situasjoner og tiltak.

Blant annet har styret:

- Fulgt opp energikartlegging og sendt nødvendige skjemaer.
- Informert om og koordinert tester av brannklokker og service på brannsentralene.
- Sørget for opplåsning og tilsyn ved servicebesøk fra Schneider.
- Vært i kontakt med Renovasjonsetaten, Pelias, Elvia, Vaskefirmaet og Global Conect om ulike driftsrelaterte saker.
- Det har blitt gjennomført flere befaringer og møter med leverandører for å sikrte kontinuerling drift og vedlikehold.
- Arrangert og deltatt på dugnad, samt stått for innkjøp og organisering.
- Håndtert feilutsendte fakturaer og kommunikasjon med berørte.
- Befaring angående løs murpuss i kjelleren i B.
- Hatt løpende dialog med beboere og restauranten om feilparkerte biler, gitt beskjed, fulgt opp og sørget for nødvendig orden i parkeringsområdene.
- Hatt dialog og befaringer med ventilasjonsselskap angående ventilasjonen til restauranten, inkludert vurdering av løsninger og videre oppfølging. Det har vært krevende å få til en god kommunikasjon med både eier og leietaker av resturanten, og prosessen har vært tidkrevende.
- Koordinert og fulgt opp befaring i forbindelse med mugg i rekkverket hos en beboer, for å sikre tiltak og utbredning.
-Organisert og håndtert alt praktisk rundt bakgårdssalget 25. mai, koordinering, informasjon og tilrettelegging.
- Handlet inn og plantet jord, blomster, urter i fellesområdene.

En spesielt krevende hendelse var tilbakeslag av kloakk i kjelleren i A, hvor flere boder ble berørt. Dette medførte akutt innsats på nattestid, med koordinering av rørlegger, spylebil og container, samt oppfølgning med forsikringsselskap og berørte beboere. Arbeidet startet sent på kvelden og pågikk til tidlig morgen. Etterarbeidet inkluderte befaring, opplåsning/tilsyn, koordinering rundt container, bestilling av rengjøring, dialog med forsikringsselskapet og oppfølgning av dokumentasjon.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET MØLLERGATA 38.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 57L1P-I6YLI-T580E-BHD4V-GHOUC-U20T8

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 10:04:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 57L1P-I6YLI-TS80E-BHD4V-GHOUC-U20T8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BORETTSLAGET MØLLERGATA 38
ORG.NR. 988 742 678, KUNDENR. 7484

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**107 919**	**-19 968**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-147 182	656 757
Økning annen langsiktig gjeld		0	200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-201 993	-225 602
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-646 662	-666 430
Økning egenkapital i fellesanlegg		1 037 206	163 164
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**41 369**	**127 888**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**149 288**	**107 920**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	267 854	201 219
Kortsiktig gjeld	-118 567	-93 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**149 287**	**107 919**

BORETTSLAGET MØLLERGATA 38
ORG.NR. 988 742 678, KUNDENR. 7484

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		421 732	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 432 800	1 603 624	1 870 000	1 852 000
Andre inntekter	3	-4 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 850 532**	**1 603 624**	**1 870 000**	**1 852 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-22 560	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-100 000	-160 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 766	-9 722	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 415	-92 640	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-5 591	-6 363	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-72 440	-10 671	-25 000	-25 000
Forsikringer		-7 530	-9 637	-10 000	-10 000
Kostnader sameie	13	-1 778 702	-756 623	-750 000	-840 000
Energi/fyring		-69 695	-74 528	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 564	-102 564	-107 000	-111 000
Andre driftskostnader	9	-83 785	-92 274	-64 000	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 340 589**	**-1 337 580**	**-1 265 280**	**-1 366 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-490 057**	**266 044**	**604 720**	**486 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		646 662	666 430	0	0
DRIFTSRESULTAT		**156 605**	**932 474**	**604 720**	**486 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 033	28 806	0	0
Finanskostnader	11	-331 821	-304 523	-329 000	-301 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-303 787**	**-275 717**	**-329 000**	**-301 000**
ÅRSRESULTAT		**-147 182**	**656 757**	**275 720**	**185 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	656 757		
Fra annen egenkapital		-147 182	0		

BORETTSLAGET MØLLERGATA 38
ORG.NR. 988 742 678, KUNDENR. 7484

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	46 178 070	46 178 070
Tomt		15 392 690	15 392 690
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	-973 707	63 499
SUM ANLEGGSMIDLER		**60 597 053**	**61 634 259**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 677	295
Andre kortsiktige fordringer		0	4 477
Driftskonto OBOS-banken		258 884	196 165
Sparekonto OBOS-banken		294	283
SUM OMLØPSMIDLER		**267 854**	**201 219**
SUM EIENDELER		**60 864 908**	**61 835 479**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 5000		165 000	165 000
Annen egenkapital	14	30 585 098	30 732 280
SUM EGENKAPITAL		**30 750 098**	**30 897 280**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 762 115	5 610 770
Borettsinnskudd	16	25 234 128	25 234 128
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 996 243**	**30 844 898**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 363	27 434
Leverandørgjeld		10 308	9 052
Påløpte renter		1 586	29 358
Påløpte avdrag		0	18 444
Annen kortsiktig gjeld	17	82 310	9 012
SUM KORTSIKTIG GJELD		**118 567**	**93 300**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 864 908**	**61 835 479**
Pantstillelse	18	69 124 660	70 624 660
Garantiansvar	13	1 100 286	75 932

Oslo, 01.04.2025
Styret i Borettslaget Møllergata 38

Emina Sjekirica /s/ Emilie Aubert /s/ Merete Mei-Jin Noer /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 199 172
Kapitalkostnader IN lån	424 427
TV/Internett	103 356
Varmtvann	83 976
Trivselstiltak	46 296
Reg.kapitalkostnader IN lån	-2 695
Overført til kapitalkostnader	-421 732
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 432 800**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnadsrefusjon	-4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**-4 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 766.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 591
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 591**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-65 212
Drift/vedlikehold elektro	-2 314
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 819
Kostnader dugnader	-1 095
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-72 440**

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 070
Renhold ved firmaer	-64 015
Andre fremmede tjenester	-10 530
Andre kontorkostnader	-461
Bank- og kortgebyr	-2 708
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-83 785**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 262
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	705
Andre renteinntekter	26 066
SUM FINANSINNTEKTER	**28 033**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-315 310
Andre rentekostnader	-16 511
SUM FINANSKOSTNADER	**-331 821**

NOTE: 12
BYGNINGER

Bygninger	46 178 070
SUM BYGNINGER	**46 178 070**

Tomten er kjøpt.
Gnr.208/bnr.434
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 86,89 % av Sameiet Møllergata 38.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr. 1 100 286,-
Selskapets andel i Sameiet Møllergata 38 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Møllergata 38 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	11 279 796
Egenkapital fra IN tidligere	28 631 081
Egenkapital fra IN 2024	646 662
Reduksjon EK fra IN	-9 972 441
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**30 585 098**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2017	-400 932	
Nedbetalt tidligere	354 200	
Nedbetalt i år	46 732	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig Landkreditt AS	-36 297 852	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 272 916	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	118 239	
Nedbetalt tidligere, IN	28 631 081	
Nedbetalt i år, IN	646 662	
		-4 628 954
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	-200 000	
Nedbetalt tidligere	29 817	
Nedbetalt i år	37 022	
		-133 161
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 762 115**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-25 234 128
SUM BORETTSINNSKUDD	**-25 234 128**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere - IN lån	-2 247
Annen påløpt kostnad	-71 723
Til gode komm.avgifter tilhører snr 7485	-8 340
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-82 310**

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

Borettsinnskudd	25 234 128
Pantelån	4 762 115
Beregnede IN forpliktelser	19 305 302
TOTALT	**49 301 545**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	46 178 070
Tomt	15 392 690
TOTALT	**61 570 760**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
Selskapsnummer: 7484 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Merete Noer og Emilie Aubert er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Emina Sjekirica

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Emilie Aubert

☐ Merete Noer

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET MØLLERGATA 38

Organisasjonsnummer: 988742678
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Wiik fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Merete Noer og Emilie Aubert er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Emina Sjekirica (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emina Sjekirica

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Emilie Aubert (10 stemmer)
Merete Noer (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emilie Aubert
Merete Noer

Protokollen er digitalt signert av

Møteleder
Navn: Thomas Wiik /s/

Protokollvitner
Navn: Emilie Aubert /s/
Navn: Merete Noer /s/

445

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Rett kopi bekreftes
Sturla Johnsen
Advokat MNA

1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

1.1 Formål

Borettslaget Møllergata 38 er et samvirkeforetak og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Eiendom, Forretningskontor, forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune på eiendommen gnr 208, bnr 434. Borettslaget består av samleseksjon bolig (seksjon nr 1) på eiendommen. Sameiet består for øvrig av 3 næringsseksjoner. Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune. Borettslaget er en del av sameiet Møllergt. 38 med de rettigheter og plikter som følger som sameier bl.a. i medhold av sameiets vedtekter og andre lovlige vedtak i sameiet.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler

Andelene skal være på NOK kr 5000,- pr andel. Borettslaget består ved stiftelsen av 18 andeler. Ved evt. senere ombygging av seksjon 4 til boliger vil antallet andeler i borettslaget utvides tilsvarende antall utbygde boliger.

2.2 Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel i borettslaget.

2.3 Unntak for visse juridiske personer

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

2.4 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel i borettslaget.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameiene ikke bor i boligen, jf punkt 4-2.

3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Ren kopi bekreftes
Sturla Johnsen
Advokat MNA

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

3.2 Godkjenning

Borettslaget kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 - dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.3 Gebyr i forbindelse med eierskifter

Ved salg, bytter overføringer av andels- og borettsbevis og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer borettslaget ved forretningsfører et behandlingsgebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

4. Borett og Utleie

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

4.3 Ordensregler

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

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Rett kopi bekreftes
Sturla Jokstad
Advokat MNA

eiendommen.

4.4 Utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen til andre.

Som utleie regnes alle tilfeller der andelseieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag.

(a) Utleie i inntil tre – 3 - år

Med styrets godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil tre – 3- år. Vilkåret er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punktum være oppfylt.

(b) Utleie i andre tilfeller

Med styrets samtykke kan andelseieren også leie ut boligen til andre hvor:

(i) andelseieren er en juridisk person

(ii) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

(iii) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

(iv) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

4.5 Samtykke

Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut boligen til andre uten samtykke.

Samtykke kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det.

Samtykke kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leieren innen en -1- måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal leieren regnes som godkjent.

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Rett kopi bekreftes
Sturla Johnsen
Advokat MNA

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

5.3 Reparasjoner og utskifting

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

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

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

5.6 Varslingsplikt

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

5.7 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

6. Borettslagets vedlikeholdsplikt

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Rett kopi bekreftes
Sturla Johnsen
Advokat MNA

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

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

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

7. Adgang til boligen

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Rett kopi bekreftes
Stürla Johnsen
Advokatfullmektig

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Felleskostnader og lovbestemt pant

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10.1 Styrets sammensetning

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemer.

10.2 Funksjonstiden

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

10.3 Valg av styremedlemmer

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

10.4 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Rett kopi bekreftes
Sturla Johnsen
Advokat MNA

10.5 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

10.6 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

10.7 Styrets vedtak

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

10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

(a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

(b) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

(d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

(e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

(f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10.9 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamlingen

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Rett kopi bekreftes
Sturla Johnsen
Advokat MNA

11.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11.2 Tidspunkt for generalforsamling

(a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

11.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(a) Godkjenning av årsberetning fra styret

(b) Godkjenning av årsregnskap

(c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

(d) Eventuelt valg av revisor

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Rett kopi bekreftes
Stuala Jønnsen
Advokat MNA

(e) Fastsetting av godtgjørelse til styret

(f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

11.6 Møteledelse og protokoll

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

11.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.10-2

12.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom innegn berettiget interesse tilsier taushet.

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Rett kopi bekreftes
Sturla Johnsen
Advokat MNA

12.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

14. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Valg av styre

Leder Kjartan Aas	Adresse Øvre Veg 81, 2386 Biri
Styremedlemmer Pål Ruud Stian Listog	Adresse Kjelsåsveien 117, 0491 Oslo Fredensborgveien 9, 0177 Oslo
Varamedlemmer Lars Mannsåker Gunnar Juvet	Adresse Bråtenalleen 13, 0467 Oslo Fredriksborgveien 38 B, 0286 Oslo

Revisor

Navn Hedemarks Revisjonsbyrå AS v/ Jørn Hedemark
Adresse Lorentzplassen 40, postboks 9057, 3006 Drammen

Se egen revisorbekreftelse.

Sted: Oslo	Dato 26. september 2005
På vegne av Møllergata 38 AS	
Underskrift av Kjartan Aas og Pål Ruud	

B. J. No. 29/87
5. Bilag.

202. 211
88.

Bygningsanmeldelse

angaaende et Veranda- og Forandringsbygning for I. O. G. T. Orden.

for Matr.-No. 33. Möllergt.

Indleveret 15. April 87. Attesteret

32/8

I følge Anmodning oversendes herved Anmeldelsen med Bilag.

Chr.a 7. 11. 87.

Herm. Nitzen

Til

Hr. Stadsrendyreren.

Tilbagesendes Hr Bygningsinspektøren med Bemærkning at Galeritrapperne i den store Sal ere udførte som Vindeltrapper og ikke i Overensstemmelse med den af Bygningskommissionen approberede Plan. Det maa paasees at disse Trapper omlegges med rette Løb for inden Færdigattest udstedes. Er Eieren villig til denne Omlegning bliver Sagen at anmelde

Christiania 26. Januar 1888
Gylleen

Herved meddeles at Eieren er villig til at opsætte 2 nye Trapper til Galleriet – en ved hver Gavlvæg – saaledes som i Plan og Beskrivning anbragt, med 11 ret Løb. Saafremt dette Arrangement godkjendes, vil Arbeidet straks udføres.

Chr.a 13. 2–88.

Herm. Nitzen

Til
Hr. Stadsrendyreren

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Avholdsfolkets Landsnemd
v/Arne Lindelien
Møllergt. 38
0179 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	870104731	94/72993

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor-Ivar Strøm	8. desember 1994

Arbeidssted : 208/0434 Møllergata 38
Byggherre : Avholdsfolkets Landsnemd, Møllergt. 38, 0179 OSLO
Arbeidets art: FORANDRINGSARB.

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **01.03.95.**
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet:

1. Korrigerte tegn. av planer, snitt og fasader må innsendes i 2 eksempl. for godkjenning.
2. Arbeidstilsynets godkjennelse må foreligge.
3. Ventilasjon i h.h.t. byggeforskriftenes kap. 47 og arbeidstilsynets krav må tilfredstilles. Mekanisk ventilasjon må tilleggsanmeldes.
4. Internt trapperom (trapp mellom 3- og 4.etg.) utføres som branncelle med vegger min. B60, dører B30S/F30S, etasjeskiller B60, vindusglass mellom kontor og intern trapp F30. Se også brannvesenets retningslinjer.
5. Dører i rømningsvei skal slå ut i rømningsretningen. ✓
6. Rømningsveiers bredde må tilredstille byggeforskriftenes krav i kap. 30:73. ✓ gjennomgår
7. Rømningsveier må skiltes i h.h.t. forskriftenes krav.
8. Brannslanger bør monteres i "kjøkkenbenker". – ✓
9. Krav i brannvesenets retningslinjer for rehabilitering og loftsinnredning datert 09.11.87 må etterkommes. Det henvises spesielt til pkt. 6, 7 og 9.
10. Rørleggerarbeidet må godkjennes og fredigattesteres av OVA.
11. Trapp mellom 3- og 4.etg. skal ha rekkverk eller håndløper på begge sider.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

D.J.S.
Tor-Ivar Strøm
Avd.ing.I

HJELPEMIDDEL

198700907

Blankett nr. **88-4025**

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

* ☒ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

* ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

* Sakens dokumenter forteller at tiltaket er utført.

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Moderne Arkitektur og Design AS
Østre Elvebakke 7
0551 OSLO

Dato: 15 SEPT. 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200512825-20 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	MØLLERGATA 38B	Eiendom:	208/434/0/0
Tiltakshaver:	Kjartan Aas og Pål Ruude	Adresse:	Postboks 2404 Solli, 0201 OSLO
Søker:	Moderne Arkitektur og Design AS	Adresse:	Østre Elvebakke 7, 0551 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - MØLLERGATA 38B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

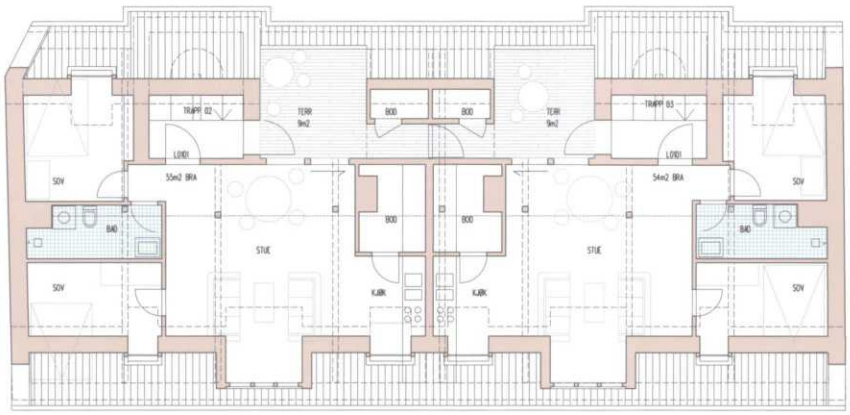
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler



INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST
00	03.10.05			Rammesøknad - loftsutbygging

Tegningsnummer

A 10 51

Tiltak

Nye bod og kjøkken
Møllergata 38A
0179 Oslo

Gnr. 208, bnr. 434

MØL

Tiltakshaver

Kjartan Aas og Pål Ruude
c/o/ Adeler Eiendom AS
Postboks 2404 Solli
0201 Oslo

Tegning

Plan loft
bakbygning

Ansvarlig søker

Moderne Arkitektur og Design AS
Fossveien 24 b 0551 Oslo

Telefon: 23 22 90 80
Telefax: 23 22 90 81
E-post: post@mad.no

Stempel

Ansvarlig prosjekterende

Moderne Arkitektur og Design AS
Fossveien 24 b 0551 Oslo

Telefon: 23 22 90 80
Telefax: 23 22 90 81
E-post: post@mad.no

Ansvarlig utførende

Prosjekterende	MAD
Tegningsstatus	Rammesøknad
Ark størrelse	A3
Målestokk	1:100
Index	00



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PULS arkitekter as
P.b. 135 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 11.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413981-56 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MØLLERGATA 38A	Eiendom:	208/434/0/0
Tiltakshaver:	Møller 38 AS	Adresse:	Sandakerveien 64, 0484 OSLO
Søker:	PULS arkitekter as	Adresse:	P.b. 135 Vinderen, 0319 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - MØLLERGATA 38 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2013 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Margrethe Øyvann Tviberg - enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
MØLLERGATA 38B

Dato: 27.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525604
8953047

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.208 BNR. 434

Vi viser til bestilling av 20260126 for MØLLERGATA 38B.

GNR. 208 BNR. 434

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.08.1873.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

908 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

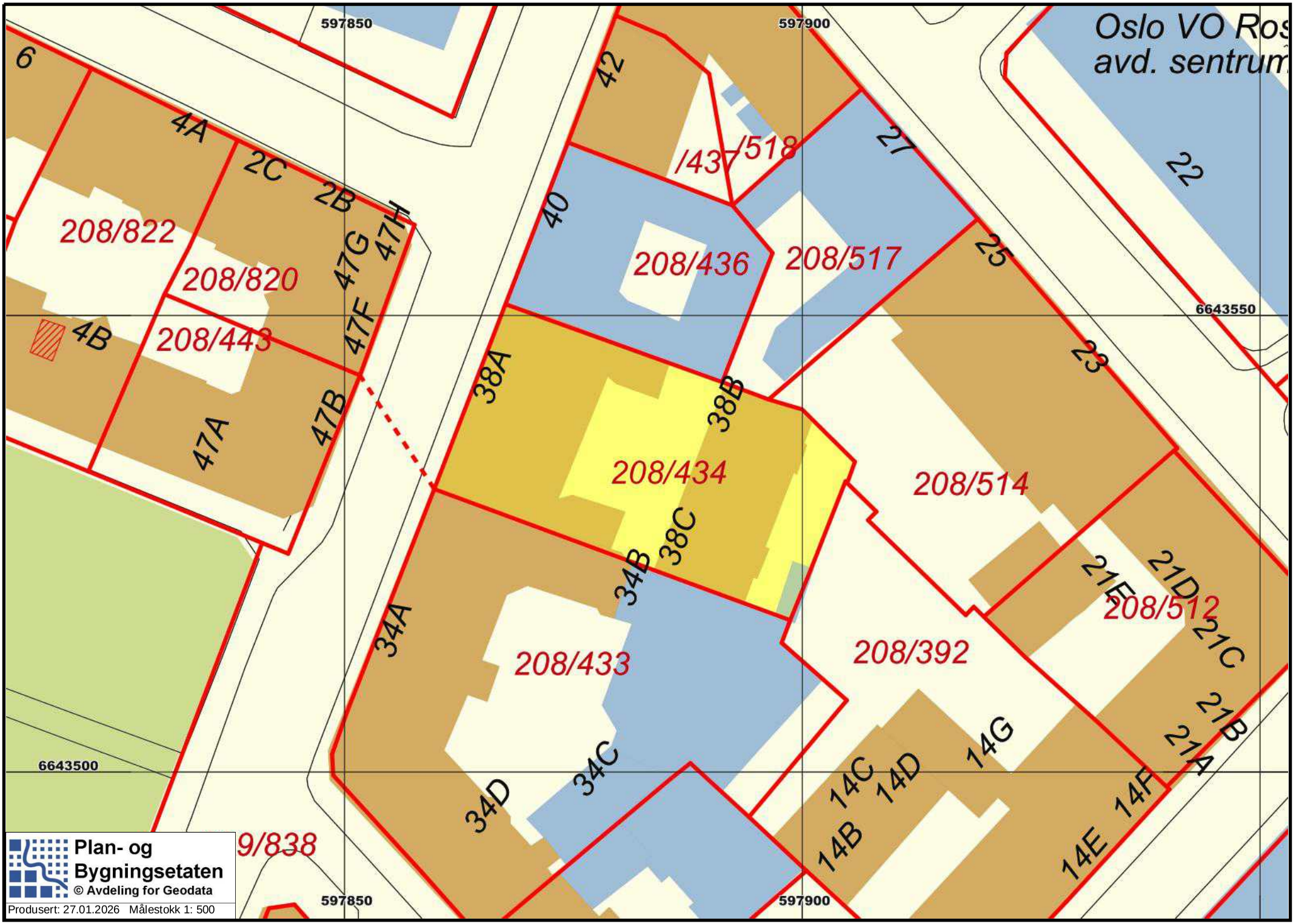
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


597850
597900
6643550
6643500
Oslo VO Ros
avd. sentrum
6
4A
2C
2B
47H
47G
47F
47B
47A
4B
208/822
208/820
208/443
42
/437
/518
40
208/436
208/517
27
22
25
23
38A
38B
38C
208/434
208/514
34A
34B
34C
34D
208/433
208/392
21E
21D
21C
21B
21A
208/512
14C
14D
14G
14B
14E
14F
9/838
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.01.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

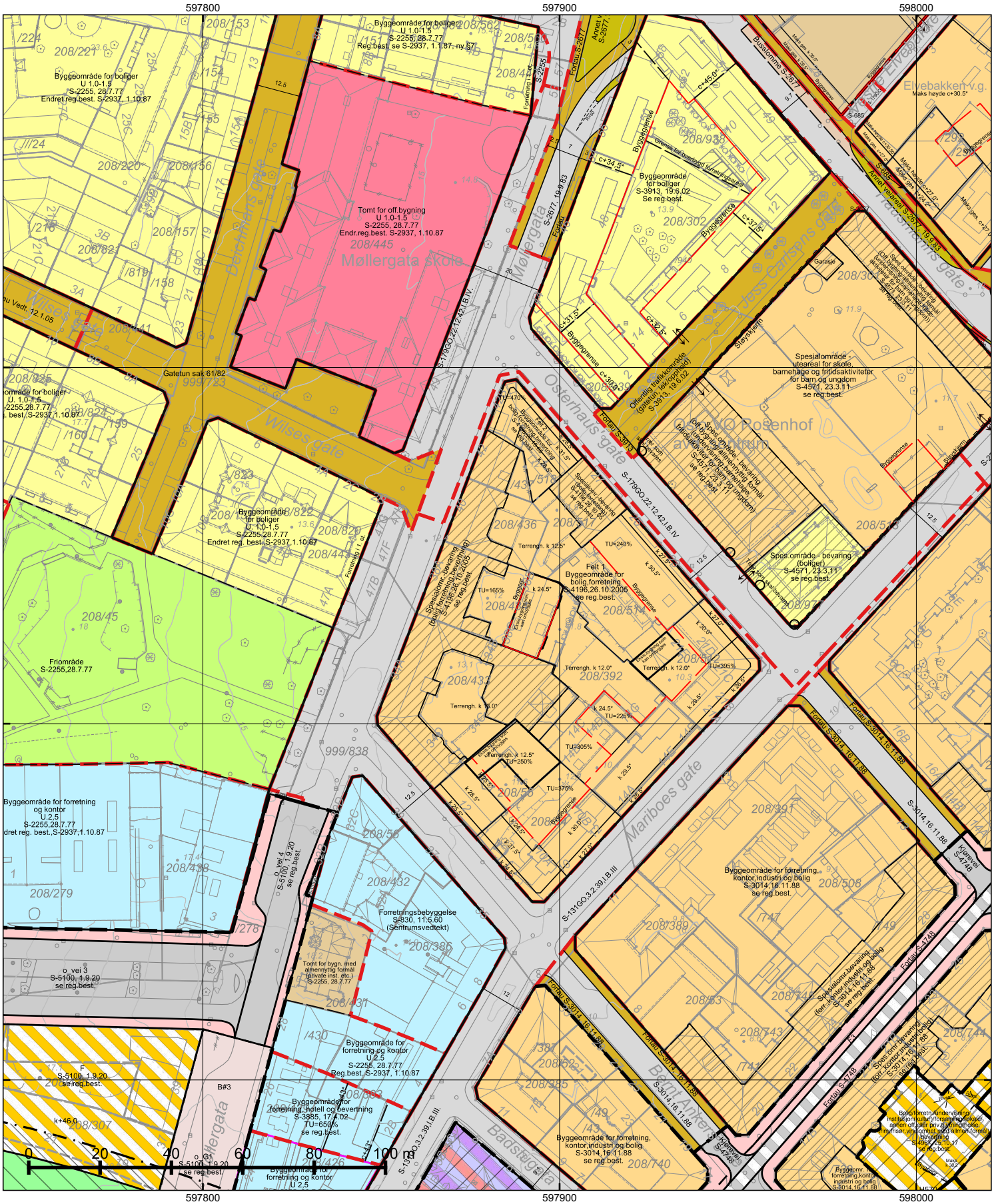
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232717/ 86525604
Deres ref.:
Adresse: Møllergata 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/434

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

Se tegnforklaring på eget ark


597800
597900
598000
6643600
6643500
6643400
Møllergata skole
Tomt for off.bygning
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. se S-2937, 1.1.87, ny S7
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Friområde
S-2255,28.7.77
Byggeområde for forretning og kontor
U 2.5
S-2255,28.7.77
dret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor
U 2.5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. S-2937, 1.10.87
Forretningsbebyggelse
S-3830, 11.5.60
(Sentrumsvedtekt)
Tomt for bygn. med almennyttig formål (private inst. etc.)
S-2255, 28.7.77
Byggeområde for forretning, hotell og bevertning
S-3885, 17.4.02
TU=650%
se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor
U 2,5
Byggeområde for forretning, kontor, industri og bolig
S-3014,16.11.88
se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor industri og bolig
S-3014,16.11.88
se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor, industri og bolig
S-3014,16.11.88
se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor industri og bolig
S-3014,16.11.88
se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor industri og bolig
S-3014,16.11.88
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3913, 19.6.02
Se reg.best.
Spesialområde - uteareal for skole, barnehage og fritidsaktiviteter for barn og ungdom
S-4571, 23.3.11
se reg.best.
Spes.område - bevaring (boliger)
S-4571, 23.3.11
se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig-forretning bevaring)
S-4196,26.10.2005
se reg.best.
Felt 1
Byggeområde for bolig,forretning
S-4196,26.10.2005
se reg.best.
Offentlig trafikkområde (gatetun, fleksopphold)
S-3913, 19.6.02
Gatetun sak 61/82
Wilses gate
Mariboes gate
Osterhaus gate
Jess Carstens gate
Elvebakken v.g.
Møllergata
Badstugata
Bernt Ankers gate
Forretningsbebyggelse
Terrengh. k 12.5*
Terrengh. k 12.0*
Terrengh. k 11.0*
TU=470%
TU=240%
TU=165%
TU=395%
TU=305%
TU=375%
TU=260%
TU=226%
k 24.5*
k 30.5*
k 27.5*
k 30.0*
k 28.5*
k 29.5*
k 26.5*
k 27.0*
k 31.5*
k 34.5*
k 26.0*
k 25.5*
k 27.5*
k 24.0*
k 28.0*
k 28.5*
k 29.0*
k 30.0*
k 31.5*
k 34.5*
k 46.0
S-178GO.22.12.42.I.B.IV
S-131GO.3.2.39.I.B.III
Forlatt S-3014, 16.11.88
Forlatt S-4748
Annet vegareal S-2677, 19.9.83
Annet vegareal S-2677
Fortau S-2677
Fortau S-3913
Fortau S-2255
Fortau S-5100, 1.9.20
Fortau S-2677, 19.9.83
Fortau S-3913
Kjørevei S-4748
Kjørevei S-4748
Kjørevei S-4748

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate

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

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

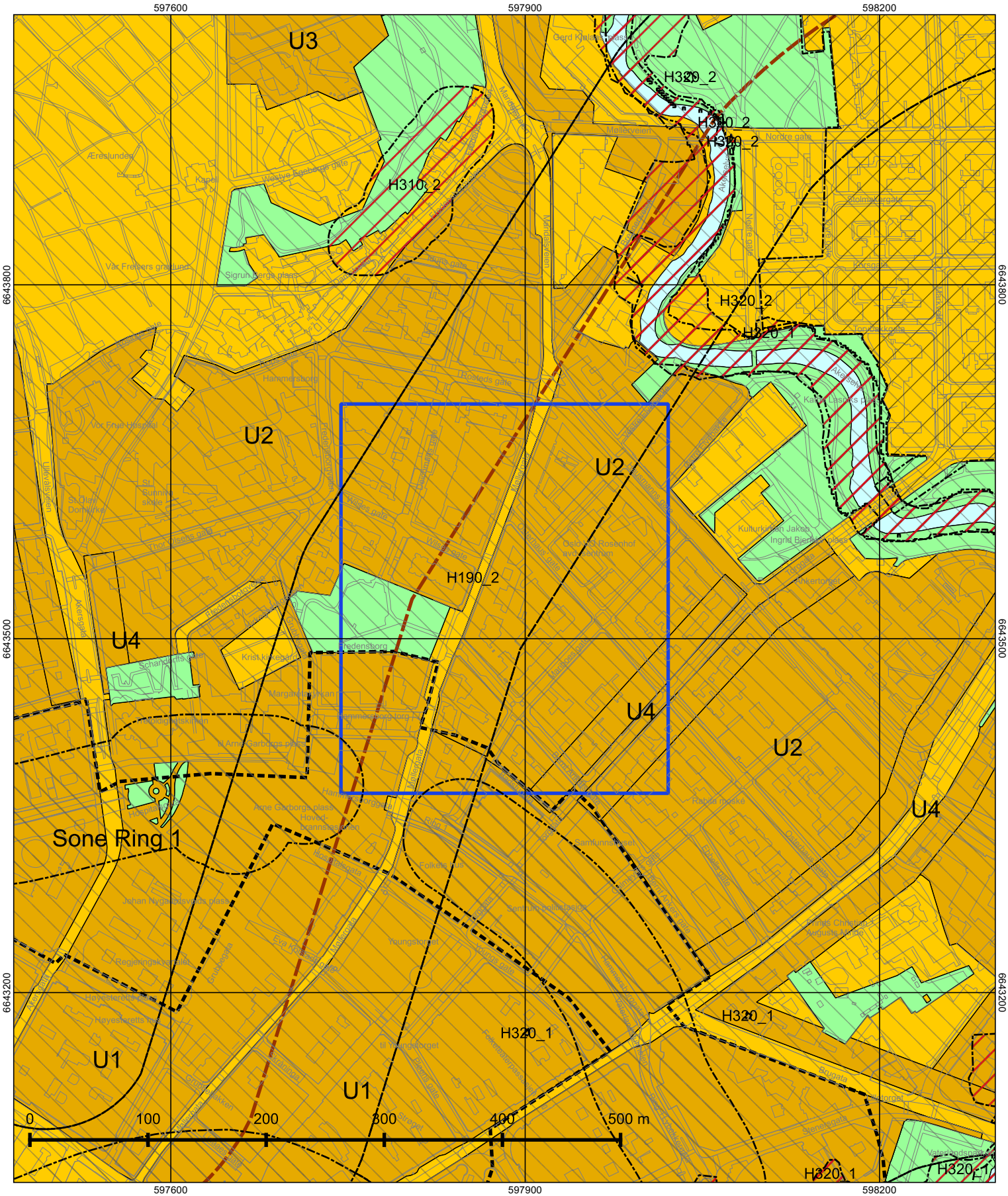
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232717/86525604
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

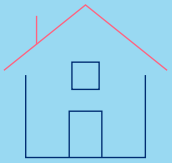
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Møllergata 38C

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 362 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	1 min 0.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	5 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hammersborggata Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.4 km
Storgata Linje 11, 12, 17, 18	7 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	4 min 0.3 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	5 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Møllergata	1 min
Kiwi Fredensborg	3 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	6 min
Vitusapotek Youngstorget	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	9 min

SPORT

Møllergata skole	2 min
Kristparken ballbane	3 min
Skippern Squash	4 min
Torggata Bad Tr.senter	4 min

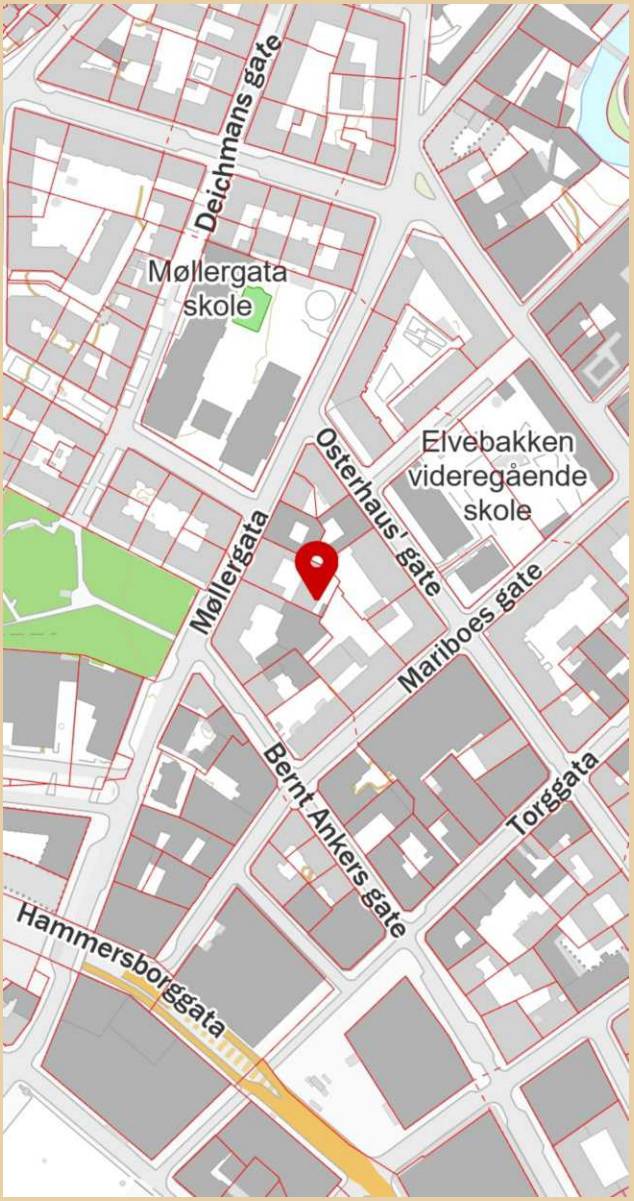
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Møllergata 38C, 0179 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 434, Snr. 1, andelsnr. 17 i BORETTSLAGET MØLLERGATA 38, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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