PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

PETER MØLLERS VEI 35

Vedlegg

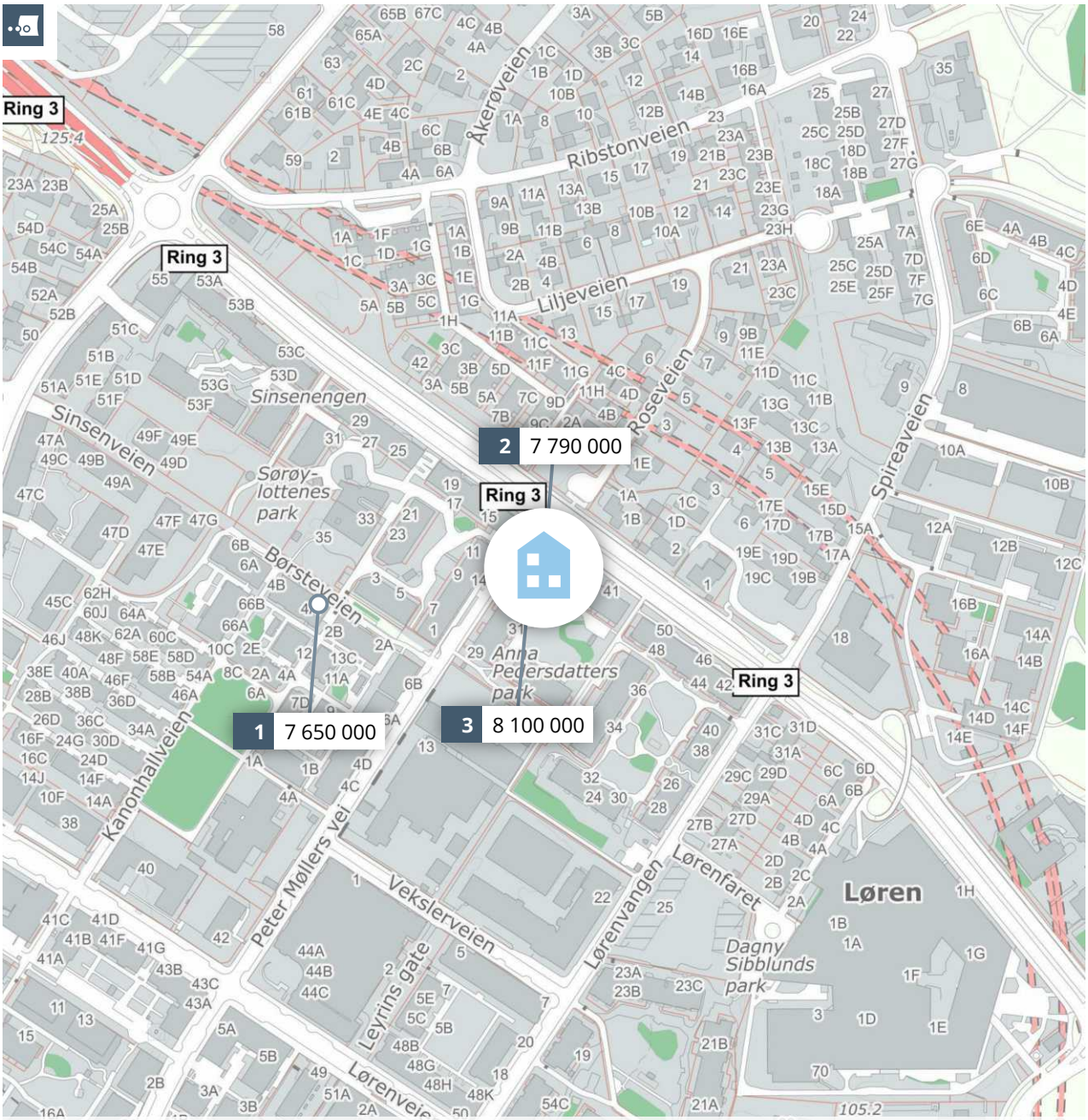
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

PETER MØLLERS VEI 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 16.07.2026

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Peter Møllers vei 35, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 124 BNR 39 FNR 0 SNR 153 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Løren øst

Verdivurdert til

7 500 000

0	7 500 000	87 209
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	4 887
Formue	21 890
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Børsteveien 4 A 84 m² 2008 5. etg 3 sov	01.06.2026	7 700 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**91 071**
2 Peter Møllers vei 35 87 m² 2018 7. etg 2 sov	12.08.2025	7 790 000	**7 790 000**	0	7 790 000	**89 540**
3 Peter Møllers vei 33 94 m² 2018 1. etg 3 sov	15.12.2025	8 100 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**86 170**

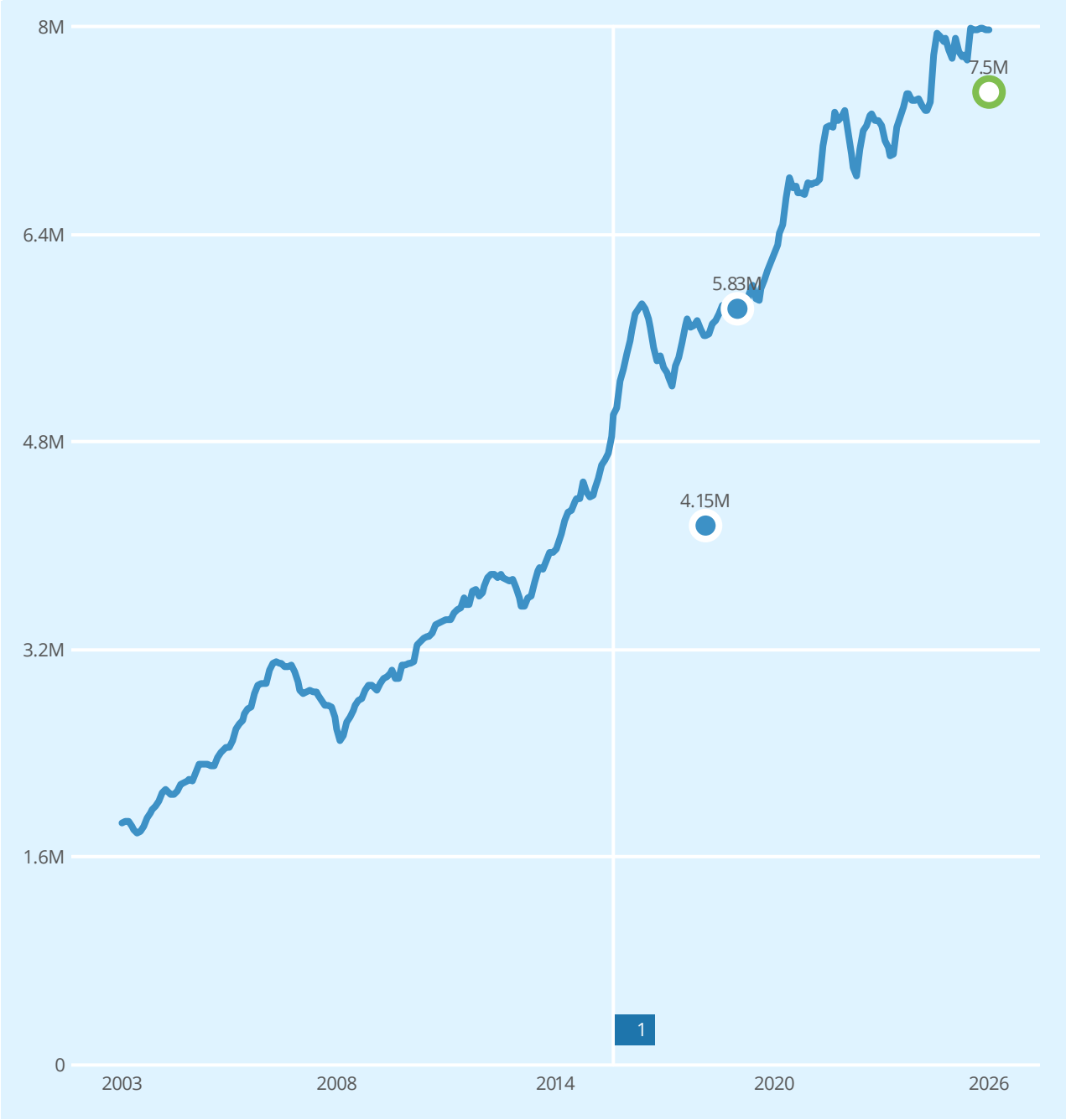
Velkommen!

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

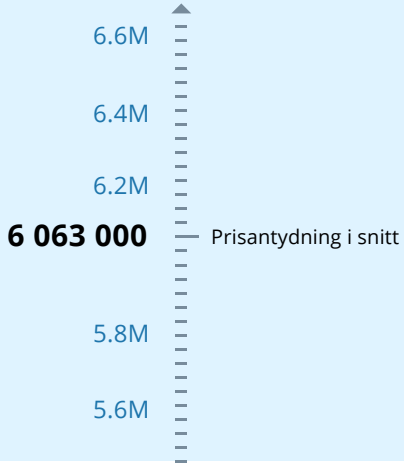


1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.06.2019	11.09.2019	06.11.2019	6 150 000	5 830 000	0	5 830 000
30.11.2018		30.11.2018	-	4 150 000	-	4 150 000

Leiligheter til salgs i Løren øst grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

68
dager

Leiligheter solgt i Løren øst grunnkrets siste 3 mnd

29
leiligheter solgt

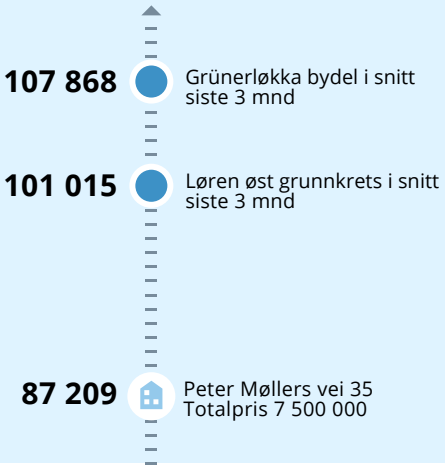


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Peter Møllers vei 35, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 39, snr. 153

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 14.07.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26152 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VM7794

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

3-roms leilighet i 4. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende på Løren, bydel Grünerløkka i Oslo.

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Radiatorvarme og felles varmtvann (fjernvarme), i tillegg til vannbåren varme på bad.

Åpen kjøkkenløsning i stue, med HTH innredning fra byggeårene.
Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lyslist med downlights under overskap.
Kjøkkenøy, med lik utførelse som øvrig innredning.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med konstruksjoner fra byggeårene.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det er opplyst at garasjeplass følger boligen ved salg. Plass nr. 48.
Sameiet har lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-bil.
Montering av ladepunkt bekostes av eier.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

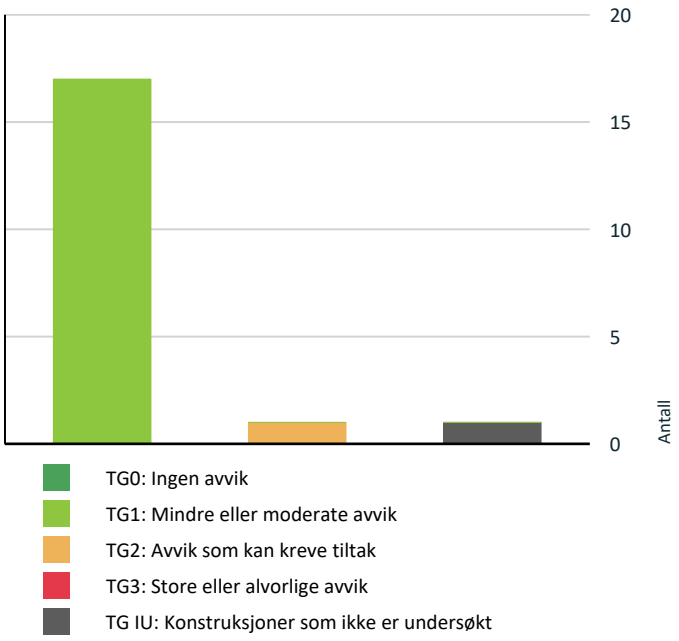
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 4. etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår
2018

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 8 etasjer samt garasjekjeller

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2- og 3-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2017.
Utvendige aluminiumsprofiler

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør fra byggeårene, med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2017.
Utvendige aluminiumsprofiler

Isolerglasset fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved funksjonskontroll av dørens åpnings- og lukkefunksjon.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40), fra byggeårene.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Tilstandsrapport

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong utført i stål- og betongkonstruksjoner.
Tregulv i impregnert trevirke lagt over betongdekke.

Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.

Rekkverk i stål/aluminium med glassfelt.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 123 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde vurderes rekkverket å tilfredsstille gjeldende krav.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i stål og betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med fasadeplater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel samt sedumtak (plantebasert dekke).
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med belegg.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.
Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flislagte vegger på bad. Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:
Hvitlakkerte aluminiumsplater på bad. Ellers malte plater og betongelementer.

Det er montert LED-downlights på bad samt i entré/gang.

Takhøyden i stue ble målt til ca. 2,47 m.

Eier opplyser at overflatene i leiligheten ble malt i 2019 ved egeninnsats.

———

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innerdører fra byggeårene.
Glassfelter i dør mellom entré og stue.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré/gang:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter, montert av leverandør LEBA i 2020.

Tilstandsrapport

Garderobeskap med skyvedør på begge soverom.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med konstruksjoner fra byggeårene.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



4 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i NS 3600 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt.
Utførelsen av membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres.
Dette er et TG2-kriterium etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

Hvitlakkerte aluminiumsplater i himling.

Det er montert LED-downlights i himlingen. Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel og overkant sluk ble målt til ca. 36 mm. Dette vurderes som tilfredsstillende.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av konstruksjoner, overflater og synlige forhold som var tilgjengelige ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsonen.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.

Eier opplyser at ny vannlås ble montert i 2026.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende). Utførelse og tetthet utenfor synlige flater kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelig informasjon ved befaringstidspunktet.

———

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med hvite, glatte fronter og heldekkende servant.
Speil og LED-downlights over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne. Innkassingen er utført med dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Undersøkelsen av den innbygde sisternen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Utførelse, tilstand og tetthet av skjulte installasjoner har ikke kunnet verifiseres.

Nedsenket dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Rørføringer er i hovedsak lagt skjult i vegg og himling.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin. Hulltaking vurderes ikke som en egnet undersøkelsesmetode for denne konstruksjonstypen.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger normalt ikke gir representative resultater på grunn av kabinens konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue, med HTH innredning fra byggeårene.

Innredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lyslist med downlights under overskap.
Kjøkkenøy, med lik utførelse som øvrig innredning (HTH, montert i 2020).

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.
_____

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen og er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å redusere oppsamling av fett og opprettholde ventilatorens funksjon. Vedlikehold av filtrene er brukers ansvar.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannførende røropplegg fra byggeåret.

Hovedsakelig vannførende plastrør utført som rør-i-rør-system.

Rørskap er plassert over himlingen med adkomst via luke.

Kjøkken:
Hovedsakelig vannførende plastrør.

Lokale stoppekraner for bad er plassert i fordelerskapet (stoppekran for fjernvarme (tur), stoppekran for fjernvarme (retur), stoppekran for kaldtvann og stoppekran for varmtvann). Stoppekranene er merket.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Øvrige vannførende rør inngår i bygningens felles anlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Det er opplyst at det ble utført vedlikeholdsspyling av avløpsrørene på kjøkken og bad i oppgangen i mai 2026.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonsanlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte i henhold til produsentens anbefalinger.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å redusere oppsamling av fett og opprettholde ventilatorens funksjon.

Ventilasjonsløsningen fremstår som tidsriktig for bygningens oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og øvrige komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.

Det er opplyst at varmesentralen er plassert i kjelleren under oppgang nr. 29–31.
Tilgang er begrenset til vaktmester, styret og fagkyndige, som er ansvarlig for driften av anlegget.

Fordelerskap for sentralvarmeanlegget er plassert på det ene soverommet, med adkomst via luke.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved radiatorer eller tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Radiatoranlegget er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Bygningens felles varmeanlegg, herunder varmesentral, fordelingssystem og øvrige felles installasjoner, er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i intern bod i leiligheten.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
11 fordelingskurser.
Det er installert overspenningsvern.
Hovedbryter på 63 Amp.

Strømmålere i felles tavle.

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra oppføringsår, datert 03.10.2017.
Ved befaring lå denne i sikringsskapet.
Eventuelle arbeider utført etter oppføring, er ikke kjent.

———

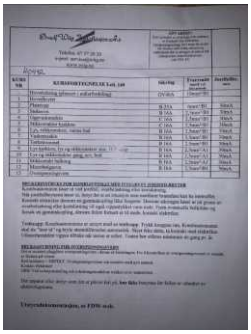
Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene samt sprinkleranlegg.

_____

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

_____

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

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

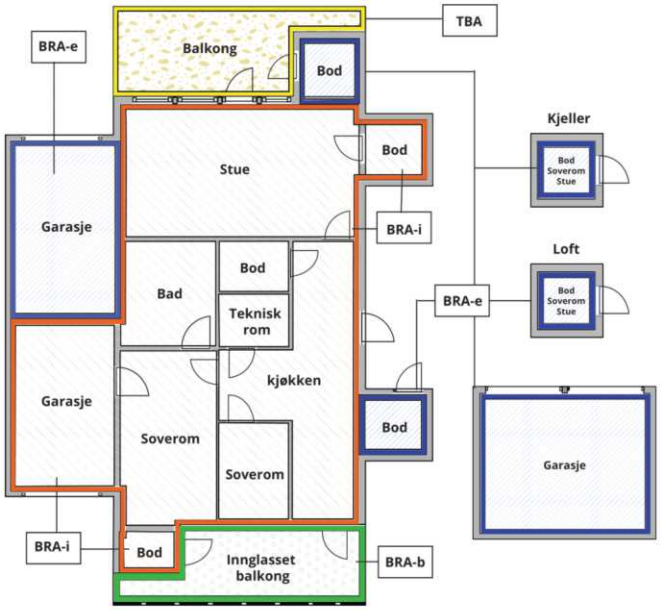
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 4. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	86			86	7
Kjeller		5		5	
SUM	**86**	**5**			**7**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 Etasje	Entré/gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

4. Etasje:
Entré/gang, bod, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 7,1 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 5 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2026:
- Bytte av silikonfuger i dusjsone, servant og kjøkken.
- Malt vegg bak servant og stekeplate på kjøkken.
- Malt noen vinduskarmer/dørlister, og enkelte steder på vegger.
- Montert ny vannlås i dusjsluk. Satt inn av eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Linn Aarsten og Sebastian Raymond Sternefalk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	39		153	6592.6 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Peter Møllers vei 35

Hjemmelshaver
Aarsten Linn
Sternefalk Sebastian Raymond

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0402

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Møllers Hage Eierseksjonssameie	87 / 12994	OBOS Eiendomsforvaltning AS	920201806

Felles formue
Kr. 21 890 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 4. etasje med sydvestvendt balkong, beliggende på Løren, bydel Grünerløkka i Oslo.
Sentral, attraktiv og stille beliggenhet.
Området kan by på butikker, serveringssteder, flere treningssentre, samt diverse andre servicetilbud.
God offentlig kommunikasjon med buss, t-bane og trikk i nærheten.
Nærmeste nabolag, Økernområdet er i stadig utvikling og er spådd til bli et av Oslos viktigste knutepunkter.
Økern Sentrums hovedfokus er å ta et helhetsgrep om stedsutviklingen og skape et moderne og integrert bysentrum med mangfold.
Målet er å etablere et totalt tilbud for befolkningen. Økern skal utvikles til å bli den gode fremtidsbyen, med mange servicetilbud.

Om tomten

Felles eiet tomt på 6 592 m².
Tomten er pent og parkmessig opparbeidet med variert beplantning, lekeplass og sitteplasser.
Asfalterte internveier og steinsatte arealer.

Det er opplyst at garasjeplass følger boligen ved salg. Plass nr. 48.
Sameiet har lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-bil.
Montering av ladepunkt bekostes av eier.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 887,37,- per måned (kr. 58 648,6,- per år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, akonto energi, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører samt eier. Undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av nyere boligblokker.
Bygning oppført i 2018 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 25.08.2022.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 165 boligseksjoner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA		Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260119
Addresse	Peter Møllers vei 35		
Postnr.	0585	Sted	OSLO
Selgers navn	Sebastian R Sternefalk		
Selgers navn	Linn Aarsten		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

September 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

95651647

Våtrom

Initialer selger:
S R
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vedlikeholdsspyling av avløp/sluk på bad og kjøkken utført av Norva24 via sameiet i mai 2026. Ingen kjente feil eller skader.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Norva24 Gravco. Styret har dokumentasjon og informasjon om utført arbeid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Norva24 Gravco gjennomførte kamerainnspeksjon av avløpsrørene i april 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Vedlikeholdsspyling ble utført som planlagt i etterkant

Initialer selger:
S R
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S R
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger for eiendommen

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 09.07.2026

Signert av *Sebastian R Sternefalk*

Signert av *Linn Aarsten*

Initialer selger:
S R
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260119 . Vår ref.: 7514-1-153 Dato: 12.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Møllers Hage Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	920201806
Seksjonseier:	Sternefalk, Sebastian Raymond
Medeier:	Aarsten, Linn
Leilighetsnummer:	153
Adresse:	Peter Møllers Vei 35, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	153
Gnr.	124
Bnr.	39

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 95651647.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6675226.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Garasje: gnr 124 bnr 39 seksjon 167 , se vedtektene 2.2.Realsameie ideell andel 1/101, garasjen er tinglyst på seksjonen slik at den følger boligen automatisk. Hvis salg må andelen overføres til korrekt boligseksjon, kun internt salg godkjennes. Egne garasjevedtekter følger bak boligsameiets vedtekter. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 10% fra 01.01.25. Sameiet har avtale med Brunata om energi-/varmtvannsavregning i gang i året. For underbillag på avregning må seksjonseier selv kontakte Brunata. Sameiet gjennomfører kapitalinnkrevning over felleskostnadene månedlig i 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 681,38,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi bolig	1 011,38	
Felleskost likt bolig	326,00	
Felleskost brøk bolig	3 175,00	
Bredbånd	169,00	

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:	216,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	21 890,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Karl Erik Brøten, e-post: mollershage@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 2026

Innkalling

S.nr. 7514

MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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. mars kl. 10:00 og lukker 30. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7514

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. Medlem i Løren vel
7. Installasjon av fastmontert klimaanlegg i vår leilighet i toppetasjen i Peter Møllers vei 27
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Camilla Skui er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christina Gundersen 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7514 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7514 Resultatrapport pr avdeling 2025.pdf
3. 7514 Møllers Hage ESS Revisjonsberetning sameie 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foretar en løpende vurdering av arbeidsmengden knyttet til vervet. På bakgrunn av at inneværende periode har vært særlig krevende, og at arbeidet som er lagt ned også har hatt en betydelig positiv påvirkning på sameiets økonomiske utvikling, foreslås godtgjørelsen fastsatt til kr 336 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 336 000 kr

Sak 6

Medlem i Løren vel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Løren velforening er en partipolitisk og religiøst uavhengig forening med formål å drifte og vedlikeholde felles eiendommer, samt ivareta og fremme medlemmenes interesser i nærmiljøet. Foreningen arbeider aktivt for å skape et trygt, inkluderende og trivelig bomiljø, med særlig vekt på beboernes trivsel og sikkerhet.

Velforeningen har en sentral rolle i utviklingen av Løren-området, blant annet gjennom samarbeid med bydelen og andre relevante aktører. Arbeidet omfatter blant annet tiltak for å bedre trafikksikkerheten, forebygge uønskede hendelser og styrke tilhørigheten til nabolaget. Foreningen representerer i dag 19 sameier og borettslag, og arbeider kontinuerlig for å samle området om felles interesser for å stå sterkere i dialog med kommunen og øvrige samarbeidspartnere.

Løren velforening eier og drifter Lørenparken, som er et viktig samlingspunkt i nærmiljøet. Drift og vedlikehold omfatter blant annet snømåking, strøing, plenklipping, vedlikehold av vegetasjon, søppelhåndtering og reparasjoner. Parken benyttes aktivt av beboerne gjennom hele året.

Foreningen arrangerer også en rekke sosiale aktiviteter i løpet av året, herunder skøytedag, påskeaktiviteter, løp, sommerarrangementer, Lørendagen, Halloween og julegrantenning, ofte i samarbeid med lokale aktører.

Medlemskapet gir tilgang til flere tjenester, blant annet:

- Komprimatorbil to ganger årlig
- Årlig kontroll av lekeplasser
- Fjerning av tagging og oppfølging av forsøpling
- Rabattavtaler på tjenester som TV (Altibox), vakthold og vaktmestertjenester

Velforeningen har også bidratt til konkrete forbedringer i området, blant annet etablering av fartsdumper og redusert fartsgrense i Dag Hammarskjölds vei, samt påvirkning av utbygging og bevaring av grønne områder.

Hvert sameie velger en representant til årsmøtet i Løren velforening. Representanten inviteres også til å delta på budsjettmøtet, slik at det avholdes to møter årlig. Representanten trenger ikke å være styreleder, men må være valgt av sameiets styre.

Alle styremøter i velforeningen protokollføres og distribueres til medlemmene. Styret avholder minimum seks styremøter per år. Ved behov for ytterligere dialog, stiller styreleder og nestleder seg tilgjengelige for møter med medlemslagene.

Medlemskap koster kr 49 per boenhet per måned (kr 588 per år). Utmelding må skje skriftlig fra sameiet med seks måneders oppsigelsestid.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til medlemskap i Løren velforening. Vi mener medlemskap bidrar til solidaritet i nærmiljøet, samtidig som det gir fordeler ved at flere sameier står samlet. Velforeningen gjør et verdifullt arbeid for området, og vi ser ingen gode grunner til at vårt sameie skal være blant de få som står utenfor.

Forslag til vedtak

Sameiet Møllers Hage melder seg inn i Løren Velforening

Sak 7

Installasjon av fastmontert klimaanlegg i vår leilighet i toppetasjen i Peter Møllers vei 27

Forslag fremmet av:

Carla Mirani og Olaf Denris, leilighet 602, Peter Møllers vei 27

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hva saken gjelder

Vi ber om **tillatelse til å installere fastmontert klimaanlegg** (såkalt splitanlegg) i vår leilighet i toppetasjen i Peter Møllers vei 27.

Vi sender to bilder i vedlegg: ett av balkongen og ett av den tekniske løsningsbeskrivelsen.

I juni–juli får leiligheten vår direkte sollys i 14–16 timer daglig, noe som førte til svært høye og ubehagelige temperaturer fra 16. til 26. juli 2025.

Vår balkong ligger slik at andre seksjoner ikke har utsyn til den – det finnes verken balkong eller vindu ved siden av eller over den, som bildet viser.

Utendørsenheten vi ønsker å installere vil ikke overstige et lydnivå på 45 dB (til sammenligning tilsvarer 50 dB omtrent lydnivået av lett regnvær).

Vi vil ta ansvar for eventuelle skader og tilpasse bruken dersom naboer opplever ulemper.

Vi ba styret om tillatelse til å installere klimaanlegg, og styret ba oss ta saken opp på generalforsamlingen.

Løsningen vi foreslår innebærer:

- at utendørsenheten (motoren) plasseres på vår balkong, uten å være synlig for andre
- bruk begrenset til sommersesongen for kjøling
- lavt støynivå, med mål om godt under 50 dB (tilsvarer lydnivået av lett regnvær)
- at kondensvann ledes til eksisterende avløp/kanal
- bruk av sertifisert installatør.

Hvordan tiltaket vil påvirke sameiet

Ingen negativ påvirkning for sameiet

Eventuelle kostnader

Ingen kostnader for sameiet

Bakgrunn for saken:

Vi har testet bærbare klimaanlegg, men de klarer ikke å kjøle ned stuen. Romvolumet og den sterke solbelastningen – vår leilighet har langt større fasade vendt mot solen enn de øvrige – gjør at enhetene blir for svake. De krever også åpne vinduer, noe som slipper inn ytterligere varme. 19. juli 2025 målte vi 34,4 grader på luften som kom inn, selv med solskjermingen nede.

Flere seksjoner i toppetasjen har tidligere fått godkjent fastmontert klimaanlegg. Dette viser både behovet og at slike løsninger har vært akseptert. Mange er bortreist i de varmeste periodene, noe som kan forklare at få melder inn behovet.

Vi tilbringer store deler av sommeren i Oslo og trenger forsvarlige inneklimaforhold. Vi er fem personer, inkludert en 77åring, og kan ikke risikere en gjentakelse av situasjonen i juli.

Behovet for klimaanlegg i Oslo er økende, noe flere fagkilder omtaler. Relevante kilder er lenket nedenfor:

Installasjon av egen varmepumpe – Sameiet Torshov Torg.

Er det lov å installere varmepumpe i leilighet? | Gjensidige

Fritt frem for varmepumpe i sameier og borettslag? - Bergen Huseierforening

Varmepumper i borettslag og sameier: Dette bør styret vite

Luft-til-luft-varmepumper i borettslag og sameier – Varmepumpeforeningen

Varmepumpe i sameier og borettslag – dette er reglene som gjelder - JussportalenJussportalen

Disse reglene gjelder for varmepumper i sameier og borettslag - VVS Aktuelt

Borettslag og sameier - Nordstrand Klima

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det ikke gis tillatelse til fastmontering av klimaanlegg (aircondition) på balkonger. Styret kan ikke se at det tidligere er gitt godkjenning for tilsvarende tiltak i andre leiligheter i vårt sameie.

Styret vurderer videre at fastmonterte klimaanlegg kan medføre ulemper for naboer, herunder støy, vibrasjoner og generell sjenanse. På denne bakgrunn støtter ikke styret det fremlagte forslaget.

Forslag til vedtak

Installasjon av fastmontert klimaanlegg i toppleiligheten i nr 27

Vedlegg

4. Sak til generalforsamling fra Carla og Olaf - installasjon av fastmontert klimaanlegg - bilde TEKNISK LØSNINGSBESKRIVELSE.jpg

5. Sak til generalforsamling fra Carla og Olaf - installasjon av fastmontert klimaanlegg - bilde BALKONG.jpg

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Karl Erik Brøten

  Mitt navn er Karl Erik Brøten. Jeg har bodd i sameiet i 3 år og vært styremedlem i 2 år. Jeg er 58 år, gift og jobber som frittstående økonomi leder.

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

- Marthe Bakker

  Jeg er 27 år og flyttet tilbake til Oslo etter 6 år i Kristiansand i fjor sommer. Videre er jeg utdannet lektor med en master i idrettsvitenskap og jobber fulltid ved Elvebakken videregående skole. Tidligere har jeg vært engasjert i flere ulike type verv.

  Inn i styret ønsker jeg å bidra til de vanlige oppgavene et styremedlem har, samt å videreutvikle borettslaget slik at det blir et best mulig sted å bo for alle beboeren.

- Martin Weiby

  Mitt navn er Martin Weiby og har bodd i sameiet siden januar 2018.
  Sittet 1 år nå og stiller meg til disposisjon i 2 år som styremedlem.

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

- Kristian Singh-Nergård

  Jeg bor i nr. 25 sammen med min kone og våre to barn, og har vært beboer her siden 2022. Til daglig jobber jeg som seniorrådgiver innen kommunikasjon i Østlandssamarbeidets sekretariat.

  Jeg har vært engasjert i ulike saker i sameiet siden vi flyttet inn, og ønsker nå å stille som styremedlem for å bidra til et fortsatt godt bomiljø. Med min bakgrunn i kommunikasjon ønsker jeg å være en ressurs for styret i arbeidet med informasjonsflyt og dialog. Jeg er opptatt av klarspråk og åpenhet som styrende prinsipper, slik at det blir enkelt for alle beboere å holde seg oppdatert på det som skjer i Møllers Hage.

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

- Tara Ghale

  Jeg og mannen min Øyvind flyttet til PMV for snart to år siden, og vi har blitt veldig glad i Løren. Jeg har lang erfaring innen HR og kommunikasjon, både som prosjektleder og tekstforfatter. I dag leder jeg avdelingen for kundekommunikasjon i Nordea der jeg har jobbet de siste 8 årene.
  Jeg driver også med å bygge mitt eget selskap i fritiden. I tillegg er jeg frivillig i Røde kors. Utover det liker jeg å trene, oppleve kultur, reise, mm.

Styrets årsrapport

Styret har i 2025 og i starten av 2026 behandlet og fulgt opp en rekke saker av både administrativ og teknisk karakter. Det største og mest omfattende prosjektet i perioden har vært utbedring av fjernvarmeanlegget. I denne forbindelse har styret bistått Assemblin med koordinering av informasjon til beboerne, gjennomført jevnlige kontroller i teknisk rom samt fulgt opp bod- og fellesarealer.

Styret har kommet til enighet med Skanska/Assemblin i saken knyttet til fjernvarmen, og sameiet har mottatt en kompensasjon på totalt 1,3 millioner kroner. Beløpet er plassert på en sparekonto knyttet til 3 måneders NIBOR, og utgjør en god buffer og økonomisk sikkerhet for sameiet ved eventuelle uforutsette hendelser. Sameiet har etter hardt arbeid også fått bekreftet at vi skal få tilbakebetalt ytterligere 100 000 kroner som tilsvarer egenandeler betalt til forsikringsselskap i forbindelse med Skanska/Assemblin-saken.

Det har i perioden blitt gjort et betydelig arbeid for å redusere antall avvik på brannsentralen. Antallet avvik er nå kraftig redusert, og det gjenstår kun noen få punkter som fortsatt følges opp.

Etter vedtak på årsmøtet i 2025 ble det besluttet å bytte til OBOS Nett som leverandør av internett. Dette ble gjennomført i oktober 2025.

Styret har hatt et særlig fokus på gjennomgang av avtaler med leverandører. Avtalen for vaktmestertjenester er blitt grundig gjennomgått, og sameiet har mottatt krediteringer for arbeid som ikke er utført i henhold til avtale. Det er også lagt større vekt på oppfølging av kontraktens innhold. Det ble innhentet tilbud fra to alternative leverandører, men nåværende leverandør har vist seg å være det mest gunstige alternativet for sameiet. Videre ble avtalen med gartnertjenester med SL Stenlegging sagt opp, både for å redusere kostnader og fordi deler av arbeidet overlappet med tjenester som allerede var inkludert i vaktmesteravtalen.

Styret har vært i beredskap gjennom flere uheldige hendelser i perioden, herunder flere lekkasjer med ulike årsaker, samt én utløsning av brannslukningsapparat. Det er inngått ny serviceavtale for dører for å sikre bedre og mer systematisk oppfølging, og det er investert i av- og på-knapper ved ytterdører som blant annet skal benyttes i forbindelse med flytting. Videre har sameiet hatt behov for å suge opp vann i garasjeanlegget som følge av at snø og is har blitt med biler ned i garasjen.

Styret har i tillegg håndtert et stort antall henvendelser fra beboere gjennom meldinger i Vibbo og via e-post. Dette har i perioder vært krevende, både i omfang og kompleksitet. For å bedre informasjonsflyten og redusere gjentakende henvendelser, ble det derfor etablert en samlet oversikt med praktisk informasjon som alle beboere bes gjøre seg kjent med. Denne informasjonen er tilgjengelig på Vibbo og ligger festet øverst under Vibbo-nyheter.

Styret har også dialog med Telia som har utbedret støyproblemer knyttet til kumlokk i Peter Møllers vei. Videre har styret fulgt med på og vurdert plan- og bygningssaker i nærområdet som kan ha betydning for sameiet.

Styret har bestilt NorgesPris-avtaler for både fjernvarme og strøm for sameiet, med mål om mer forutsigbare og gunstige energikostnader. Det er også inngått avtale med eksternt selskap for håndheving av parkering, inkludert ileggelse av gebyr og eventuell borttauing av kjøretøy som står feilparkert.

Videre har styret fulgt opp reklamasjonssaker mot Skanska og gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpssystemet.

I løpet av perioden har styret avholdt totalt 8 styremøter, og styremedlemmene har hatt tett og tilnærmet daglig kontakt om løpende saker i sameiet. Det ble også avholdt ekstraordinær generalforsamling høsten 2025, da det var behov for å velge revisor samt nytt styremedlem etter at et tidligere styremedlem flyttet.

Styret har utarbeidet budsjett for 2026, og i denne forbindelse vurdert det som mulig å holde felleskostnadene uendret fra januar 2026. Det er gledlig å se at sameiet har hatt en sterk økonomisk utvikling og etter at årsrapporten for 2025 ble lagt frem har styret vedtatt at vi ønsker å nedjustere a-konto beløpet for fjernvarme

med totalt årlig beløp 500.000 kr, dette vil tilsvare mellom 200-400 kr per måned per leilighet avhenging av størrelse, gjeldende fra 1. april 2026. Dette blir korrigert på felleskostnadene i mai.

Alt i alt har 2025 og starten av 2026 vært et år med høy aktivitet og betydelig arbeidsinnsats fra samtlige styremedlemmer. Arbeidet som er lagt ned vurderes som en viktig og god investering i beboernes trygghet, trivsel og sameiets økonomi.

MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSE.
ORG.NR. 920201806, KLIENTNR. 7514

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 630 906	7 080 595	7 252 661	6 635 000
Ladeinntekter elbil		155 410	185 117	50 000	50 000
Andre inntekter	3	1 442 776	377 894	560 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 229 091**	**7 643 606**	**7 862 661**	**6 775 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-136 400	-41 172	-39 762	-50 000
Styrehonorar	5	-320 000	-292 000	-320 000	-336 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-12 250	-15 600	-16 068
Forretningsførerhonorar		-257 128	-245 380	-252 000	-263 340
Konsulenthonorar		-430 620	-80 223	-210 000	0
Drift og vedlikehold	7	-1 475 054	-2 566 890	-1 903 300	-1 709 453
Forsikringer		-526 441	-455 108	-540 000	-604 800
Kommunale avgifter	8	-1 876 369	-1 681 619	-1 831 590	-1 921 109
Energi/fyring	9	-373 871	-550 334	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-882 149	-931 968	-954 465	-350 000
Andre driftskostnader	10	-730 611	-781 295	-865 200	-879 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 021 142**	**-7 638 238**	**-7 531 917**	**-6 630 690**
DRIFTSRESULTAT		**2 207 949**	**5 368**	**330 744**	**144 310**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 167	14 284	0	0
Finanskostnader	12	-31	-140	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**31 136**	**14 144**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**2 239 085**	**19 512**	**330 744**	**144 310**

Overføringer:

Til opptjent egenkapital:	2 239 085	19 512

MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSE.
ORG.NR. 920201806, KLIENTNR. 7514

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	13	89 614	232 664
Forskuddsbetalte kostnader		43 489	272 479
Andre kortsiktige fordringer	14	83 633	101 100
Driftskonto OBOS-banken		1 228 716	1 603 939
Driftskonto OBOS-banken II		54 769	5 071
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 125	0
Sparekonto OBOS-banken		1 589 644	128 387
Sparekonto OBOS-banken II		1 332 927	0
SUM OMLØPSMIDLER		**4 428 916**	**2 343 641**
SUM EIENDELER		**4 428 916**	**2 343 641**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 103 195	864 110
SUM EGENKAPITAL		**3 103 195**	**864 110**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 141	106 010
Leverandørgjeld		481 168	736 407
Skyldige offentlige avgifter	15	8 593	0
Energiavregning	16	720 285	572 325
Annen kortsiktig gjeld	17	12 535	64 789
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 325 721**	**1 479 531**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 428 916**	**2 343 641**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2026
Styret i Møllers Hage Eierseksjonsse.

Linn Aarsten Karl Erik Brøten Martin Weiby

Kenneth Engenes Sasa Behmen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse kontraktsvare	59 446
Felleskost brøk bolig	5 364 168
Felleskost likt bolig	645 480
Felleskost likt næring	3 492
Garasje	249 672
Bredbånd	440 055
TV	351 945
Kapitalinnkalling	478 668
Felleskost brøk næring	37 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 630 906**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Telia Norge AS, Antenneleie	111 811
Avregning energi, diff. honorar avregn. 2024	38
Refusjon skadesak Tryg	3 300
Refusjon reklamasjon fjernvarmeanlegg	1 326 146
Viderefakturering utrykning brannvesenet 2024	1 481
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 442 776**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-80 000
Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-136 400**

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 2024/2025	-320 000
SUM STYREHONORAR	**-320 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-318 732
Drift/vedlikehold VVS	130 828
Drift/vedlikehold elektro	-171 323
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-211 111
Drift/vedlikehold heisanlegg	-234 272
Drift/vedlikehold brannsikring	-343 158
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-250 990
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 584
Egenandel forsikring	-47 713
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 475 054**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 393 488
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-482 638
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 876 369**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-373 871
SUM ENERGI / FYRING	**-373 871**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 225
Håndverktøy	-18 126

Annet driftsmateriale	-210
Lyspærer og sikringer	-2 679
Vaktmestertjenester	-623 976
Vakthold	-12 831
Andre driftskostnader	-47 490
Trykksaker	-228
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Porto	-125
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-5 107
Øreavrunding	8
Velferdskostnader	-2 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-730 611**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 289
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 607
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 979
Andre renteinntekter	2 292
SUM FINANSINNTEKTER	**31 167**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-31
SUM FINANSKOSTNADER	**-31**

NOTE 13
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	98 077
Tap på krav	-8 464
SUM KUNDEFORDRINGER	**89 614**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt for viderefakturert faktura	1 514
Avsetning strømavregning elbil 2025	82 119
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**83 633**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 125
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 468
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-8 593**

NOTE 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 225 100
SUM INNTEKTER	**-2 225 100**

KOSTNADER	
Fjernvarme	1 504 815
SUM KOSTNADER	**1 504 815**

SUM ENERGIAVREGNING	**-720 285**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Annen påløpt kostnad, revisjonshonorar 2025	-12 500
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 535**

7514 - Møllers Hage Eierseksjonsse.

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	BO7514	GA7514	NÆ7514	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	7 338 838	249 672	42 395	7 630 906
LADEPUNKT	155 410	0	0	155 410
ANDRE INNTEKTER	1 420 557	0	22 219	1 442 776
SUM DRIFTSINNTEKTER	**8 914 805**	**249 672**	**64 614**	**9 229 091**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-135 582	0	-818	-136 400
STYREHONORAR	-318 080	0	-1 920	-320 000
REVISJONSHONORAR	-12 425	0	-75	-12 500
FORR.FØRERHONORAR	-254 989	0	-2 138	-257 128
KONSULENTHONORAR	-426 093	0	-4 527	-430 620
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 424 192	-28 584	-22 277	-1 475 054
FORSIKRINGER	-486 899	0	-39 542	-526 441
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 876 369	0	0	-1 876 369
ENERGI / FYRING	-373 871	0	0	-373 871
KABEL- / TV-ANLEGG	-882 149	0	0	-882 149
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-719 397	0	-11 215	-730 611
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-6 910 046**	**-28 584**	**-82 512**	**-7 021 142**
DRIFTSRESULTAT:	**2 004 759**	**221 088**	**-17 898**	**2 207 949**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	31 167	0	0	31 167
FINANSKOSTNADER	-30	0	0	-31
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**31 137**	**0**	**0**	**31 136**
RESULTAT	**2 035 896**	**221 088**	**-17 898**	**2 239 085**

Til årsmøtet i Møllers Hage Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllers Hage Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. Februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Vedlegg 4 til sak 7. Installasjon av fastmontert klimaanlegg i vår leilighet i toppetasjen i Peter Møllers vei 27

Eksempel: Toshiba Polar 25 (559*780*290)

Lydnivå utedel:

Nattmodus: 39 dB

Normal drift: 45 dB

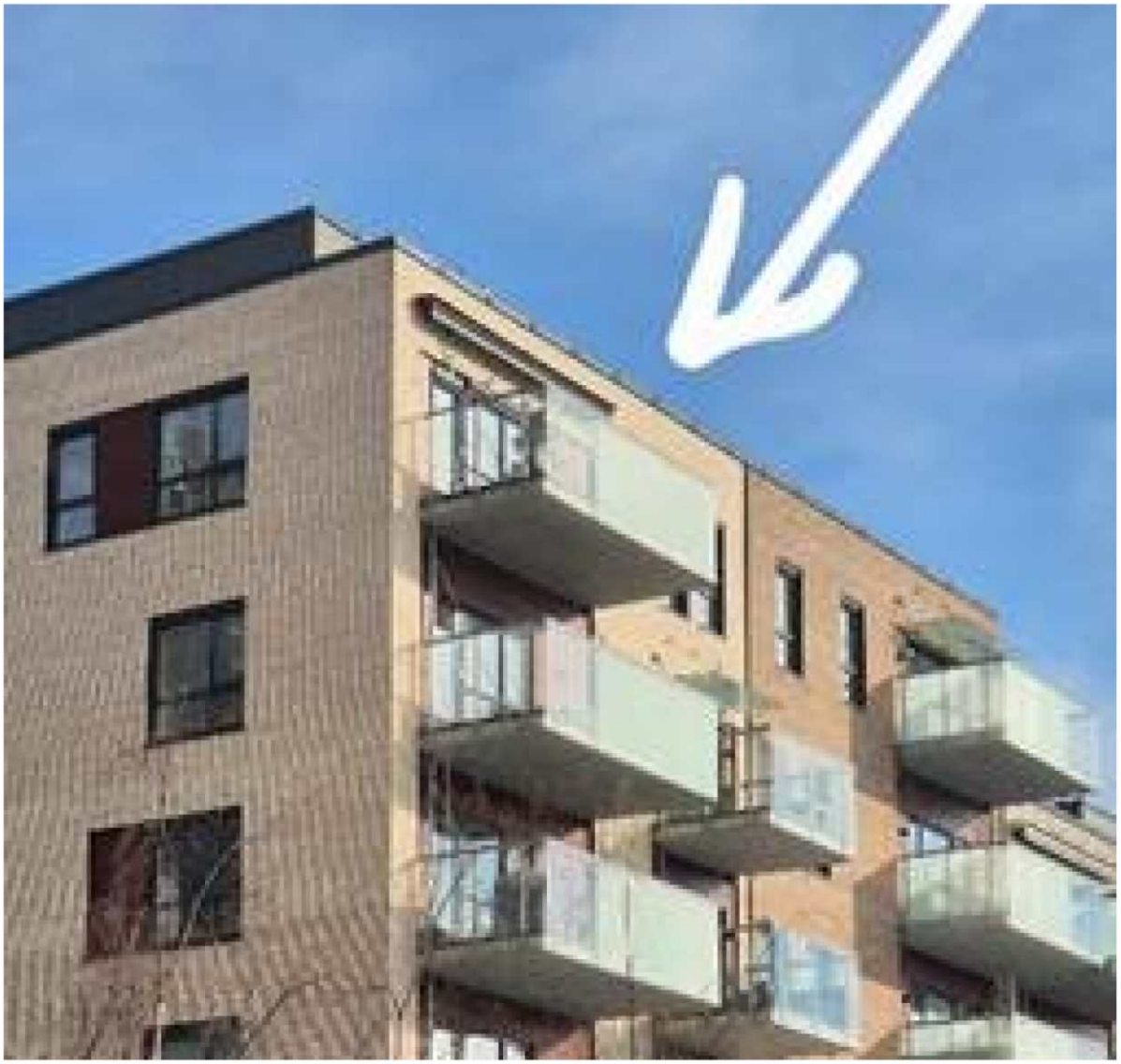
8 cm hull i veggen



Existerende drenering brukes for å føre kondens til eksisterende sluke.



Vedlegg 5 til sak 7. Installasjon av fastmontert klimaanlegg i vår leilighet i toppetasjen i Peter Møllers vei 27



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 26.03.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 30.03.26
Selskapsnummer: 7514 **Selskapsnavn:** MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Camilla Skui er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christina Gundersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 336 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Medlem i Løren vel

Sameiet Møllers Hage melder seg inn i Løren Velforening

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Installasjon av fastmontert klimaanlegg i vår leilighet i toppetasjen i Peter Møllers vei 27

Installasjon av fastmontert klimaanlegg i toppleiligheten i nr 27

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Karl Erik Brøten

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

☐ Marthe Bakker

☐ Martin Weiby

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

☐ Kristian Singh-Nergård

Vara (kun 1 skal velges)

☐ Tara Ghale

**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 2026 for MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 920201806
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mars kl. 10:00 til 30. mars kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

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:**
> Camilla Skui er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christina Gundersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
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: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styret foretar en løpende vurdering av arbeidsmengden knyttet til vervet. På bakgrunn av at inneværende periode har vært særlig krevende, og at arbeidet som er lagt ned også har hatt en betydelig positiv påvirkning på sameiets økonomiske utvikling, foreslås godtgjørelsen fastsatt til kr 336 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 336 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Medlem i Løren vel

Løren velforening er en partipolitisk og religiøst uavhengig forening med formål å drifte og vedlikeholde felles eiendommer, samt ivareta og fremme medlemmenes interesser i nærmiljøet. Foreningen arbeider aktivt for å skape et trygt, inkluderende og trivelig bomiljø, med særlig vekt på beboernes trivsel og sikkerhet.

Velforeningen har en sentral rolle i utviklingen av Løren-området, blant annet gjennom samarbeid med bydelen og andre relevante aktører. Arbeidet omfatter blant annet tiltak for å bedre trafikksikkerheten, forebygge uønskede hendelser og styrke tilhørigheten til nabolaget. Foreningen representerer i dag 19 sameier og borettslag, og arbeider kontinuerlig for å samle området om felles interesser for å stå sterkere i dialog med kommunen og øvrige samarbeidspartnere.

Løren velforening eier og drifter Lørenparken, som er et viktig samlingspunkt i nærmiljøet. Drift og vedlikehold omfatter blant annet snømåking, strøing, plenklipping, vedlikehold av vegetasjon, søppelhåndtering og reparasjoner. Parken benyttes aktivt av beboerne gjennom hele året.

Foreningen arrangerer også en rekke sosiale aktiviteter i løpet av året, herunder skøytedag, påskeaktiviteter, løp, sommerarrangementer, Lørendagen, Halloween og julegrantenning, ofte i samarbeid med lokale aktører.

Medlemskapet gir tilgang til flere tjenester, blant annet:

- Komprimatorbil to ganger årlig
- Årlig kontroll av lekeplasser
- Fjerning av tagging og oppfølging av forsøpling

- Rabattavtaler på tjenester som TV (Altibox), vakthold og vaktmestertjenester

Velforeningen har også bidratt til konkrete forbedringer i området, blant annet etablering av fartsdumper og redusert fartsgrense i Dag Hammarskjölds vei, samt påvirkning av utbygging og bevaring av grønne områder.

Hvert sameie velger en representant til årsmøtet i Løren velforening. Representanten inviteres også til å delta på budsjettmøtet, slik at det avholdes to møter årlig. Representanten trenger ikke å være styreleder, men må være valgt av sameiets styre.

Alle styremøter i velforeningen protokollføres og distribueres til medlemmene. Styret avholder minimum seks styremøter per år. Ved behov for ytterligere dialog, stiller styreleder og nestleder seg tilgjengelige for møter med medlemslagene.

Medlemskap koster kr 49 per boenhet per måned (kr 588 per år). Utmelding må skje skriftlig fra sameiet med seks måneders oppsigelsestid.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til medlemskap i Løren velforening. Vi mener medlemskap bidrar til solidaritet i nærmiljøet, samtidig som det gir fordeler ved at flere sameier står samlet. Velforeningen gjør et verdifullt arbeid for området, og vi ser ingen gode grunner til at vårt sameie skal være blant de få som står utenfor.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **28**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Installasjon av fastmontert klimaanlegg i vår leilighet i toppetasjen i Peter Møllers vei 27

Fremmet av: Carla Mirani og Olaf Denris, leilighet 602, Peter Møllers vei 27

Hva saken gjelder

Vi ber om **tillatelse til å installere fastmontert klimaanlegg** (såkalt splitanlegg) i vår leilighet i toppetasjen i Peter Møllers vei 27.

Vi sender to bilder i vedlegg: ett av balkongen og ett av den tekniske løsningsbeskrivelsen.

I juni–juli får leiligheten vår direkte sollys i 14–16 timer daglig, noe som førte til svært høye og ubehagelige temperaturer fra 16. til 26. juli 2025.

Vår balkong ligger slik at andre seksjoner ikke har utsyn til den – det finnes verken balkong eller vindu ved siden av eller over den, som bildet viser.

Utendørsenheten vi ønsker å installere vil ikke overstige et lydnivå på 45 dB (til sammenligning tilsvarer 50 dB omtrent lydnivået av lett regnvær).

Vi vil ta ansvar for eventuelle skader og tilpasse bruken dersom naboer opplever ulemper.

Vi ba styret om tillatelse til å installere klimaanlegg, og styret ba oss ta saken opp på generalforsamlingen.

Løsningen vi foreslår innebærer:

· at utendørsenheten (motoren) plasseres på vår balkong, uten å være synlig for andre

- bruk begrenset til sommersesongen for kjøling
- lavt støynivå, med mål om godt under 50 dB (tilsvarer lydnivået av lett regnvær)
- at kondensvann ledes til eksisterende avløp/kanal
- bruk av sertifisert installatør.

Hvordan tiltaket vil påvirke sameiet

Ingen negativ påvirkning for sameiet

Eventuelle kostnader

Ingen kostnader for sameiet

Bakgrunn for saken:

Vi har testet bærbare klimaanlegg, men de klarer ikke å kjøle ned stuen. Romvolumet og den sterke solbelastningen – vår leilighet har langt større fasade vendt mot solen enn de øvrige – gjør at enhetene blir for svake. De krever også åpne vinduer, noe som slipper inn ytterligere varme. 19. juli 2025 målte vi 34,4 grader på luften som kom inn, selv med solskjermingen nede.

Flere seksjoner i toppetasjen har tidligere fått godkjent fastmontert klimaanlegg. Dette viser både behovet og at slike løsninger har vært akseptert. Mange er bortreist i de varmeste periodene, noe som kan forklare at få melder inn behovet.

Vi tilbringer store deler av sommeren i Oslo og trenger forsvarlige inneklimaforhold. Vi er fem personer, inkludert en 77åring, og kan ikke risikere en gjentakelse av situasjonen i juli.

Behovet for klimaanlegg i Oslo er økende, noe flere fagkilder omtaler. Relevante kilder er lenket nedenfor:

Installasjon av egen varmepumpe – Sameiet Torshov Torg.

Er det lov å installere varmepumpe i leilighet? | Gjensidige

Fritt frem for varmepumpe i sameier og borettslag? - Bergen Huseierforening

Varmepumper i borettslag og sameier: Dette bør styret vite

Luft-til-luft-varmepumper i borettslag og sameier – Varmepumpeforeningen

Varmepumpe i sameier og borettslag – dette er reglene som gjelder - JussportalenJussportalen

Disse reglene gjelder for varmepumper i sameier og borettslag - VVS Aktuelt

Borettslag og sameier - Nordstrand Klima

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det ikke gis tillatelse til fastmontering av klimaanlegg (aircondition) på balkonger. Styret kan ikke se at det tidligere er gitt godkjenning for tilsvarende tiltak i andre leiligheter i vårt sameie.

Styret vurderer videre at fastmonterte klimaanlegg kan medføre ulemper for naboer, herunder støy, vibrasjoner og generell sjenanse. På denne bakgrunn støtter ikke styret det fremlagte forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**

Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Karl Erik Brøten (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Erik Brøten

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Marthe Bakker (49 stemmer)
Martin Weiby (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marthe Bakker
Martin Weiby

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Singh-Nergård (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Singh-Nergård

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Tara Ghale (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tara Ghale

Signert av:
Camilla Skui /S/
Christina Gundersen /S/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 920201806
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 09:30 til 20. november kl. 09:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

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:**
> Camilla Skui fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marius Øseth og Tron Krosshaug er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
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: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til eierseksjonslovens § 65 har boligselskapet revisjonsplikt, og loven fastslår at det er årsmøtet som velger revisor. Avtalen med boligselskapets nåværende revisor, PwC AS, er i ferd med å utløpe som følge av omorganisering internt i PwC, og det innkalles derfor til ekstraordinært årsmøte for valg av ny revisor.

Styret har i denne forbindelse vurdert tilbud fra flere revisjonsselskaper. Etter en samlet vurdering anbefaler styret at boligselskapet videreforer samarbeidet med PwC gjennom det nyetablerte selskapet **PwC Assurance AS**.

Foreslått kandidat:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org.nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og solid kompetanse innen boligsektoren. Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det påløper dermed ikke etableringsgebyr.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS velges som sameiets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Honorar ifm. fjernvarmesaken

Som dere vet har det siste året vært krevende for sameiet mtp fjernvarmesaken, men styret har endelig kommet frem til et oppgjør med Assemblin og Skanska, noe som vil styrker sameiets egenkapital fremover. I sluttavtalen har Assemblin presisert at kr 80 000 er satt av som kompensasjon for styrets arbeid og oppfølging av saken.

Det foreslås at mellomlegget mellom dette beløpet (kr 80 000) og tidligere utbetalt kompensasjon (kr 62 500), tilsvarende kr 17 500, utbetales til styrets leder Linn som kompensasjon for hennes ekstraordinære innsats og tidsbruk i forbindelse med saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at kr 17 500 utbetales til Linn som kompensasjon for arbeid og oppfølging av saken med Assemblin og Skanska, i tråd med føringene i sluttoppgjøret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av nytt styremedlem

Et av styrets medlemmer har valgt å trekke seg fra vervet som følge av flytting fra sameiet. Dette medfører at styret har behov for å supplere med et nytt medlem for å sikre at styret er fulltallig og kan ivareta sine oppgaver i henhold til vedtektene.

Det foreslås at årsmøtet velger en ny kandidat til styret, se kandidat nedenfor.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sasa Behmen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sasa Behmen

V E D T E K T E R

for

Møllers Hage Eierseksjonssameie org. nr. 920 201 806

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 05.03.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter iht. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Møllers Hage Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.10.2017.

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som" seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 165 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som" bolig") og 1 næringsseksjon nr. 166 for handel/servering (heretter omtalt som handel/servering eller snr 166) og 1 næringsseksjon nr. 167 for parkering (heretter omtalt som snr 167 eller parkeringsseksjon) på eiendommen gnr. 124, bnr. 39 i Oslo kommune.

(2) De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

For boligseksjonene og snr. 166 baseres sameiebrøkene på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, markterrasser og evt tilleggsareal i grunn. For næringsseksjon nr. 167 er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) For snr. 166 (handel/servering) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for evt. varelevering iht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

3-2 Fellesarealer og midlertidig enerett

(1) Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

(3) Det er avtalt midlertidig enerett til å bruke enkelte fellesarealer for bolig og næring i inntil tretti år, jf. eierseksjonsloven § 25, 5. ledd.

(4) Næringsseksjon nr. 166 har midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonen.
- Utvendig areal i tilknytning til næringsseksjonens fasader mot nord og øst som er markert
  med formål Torg i reguleringsplan, for servering eller fremstilling av varer, innenfor de begrensninger som følger av tinglyst erklæring om allmennhetens rett til ferdsel og opphold.

Eneretten gjelder fram til 05.03.2050 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(5) Boligseksjonene har midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Utvendige arealer til opphold, rekreasjon og lek (eksklusivt adkomstveier og gangstier).
- Private hagekasser til dyrking av grønnsaker o.l. for enkelte boligseksjoner. Eksklusiv bruk tildeles for ett år av gangen blant de som har meldt sin interesse.

Eneretten gjelder fram til 05.03.2050 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjonen har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasaden til næring. Fasaden til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal. Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-4 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjon 167 er et realsameie bestående av 101 ideelle andeler, som alle er tilknyttet seksjoner i Møllers Hage Eierseksjonssameie.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Alle parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet
Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se Garasjesameiets vedtekter.

Sameieandel kan overdras, men kun til andre som eier seksjon i Møllers Hage Eierseksjonssameie. En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Møllers Hage Eierseksjonssameie.

4-3 Kostnadsfordeling

Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader etter vektet sameiebrøk som er satt til 25 % av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

Nærmere bestemmelser finnes i vedtekter for Møllers Hage Garasjesameie.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten med tilleggsarealer slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) overflater av mark- og takterrasser, balkonger og innvendige flater

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt en midlertidig enerett ligger på de sameierne som har bruksretten.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp per seksjon
Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon. Kostnader til styrehonorar, revisjon, forretningsførsel og andre administrasjonskostnader skal fordeles med lik andel pr seksjon.

Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 167

Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 167. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 167 og sameiet disponerer skal det betales like stort utgiftsbidrag.

Næringsseksjon 167 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Næringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf § 12.

(3) Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt midlertidig enerett, jf. §§ 3-2 (4) og (5), skal fordeles på de sameierne som har bruksretten.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme og næringsseksjon nr. 166 har 4 stemmer. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12 Overgangsbestemmelser

I byggetiden frem til siste enhet i siste byggetrinn er overlevert i sin helhet av boligsameiene i området, gjelder følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer i disse vedtektene:

Frem til overlevering av første bolig, dekkes samtlige driftskostnader av utbygger.

Fra det tidspunktet første bolig i et byggetrinn i sameiet er overlevert, fordeles sameiets fellesutgifter etter eierbrøk, slik at utbygger dekker fellesutgiftene til eventuelle usolgte/ikke overleverte enheter.

Driftskostnadene som alene knytter seg til byggetrinn hvor ingen seksjoner er overlevert, dekkes av utbygger. Utbygger skal ikke betale fellesutgifter for seksjoner i byggetrinn som ikke er påbegynt overlevert. Hvert bygg i prosjektet utgjør et byggetrinn.

Driftskostnadene som alene knytter seg til de delene av utomhus og garasjeseksjonen som er stilt til byggetrinnet sin disposisjon, dekkes av dette/disse byggetrinn. Dette gjelder selv om overskjøting av eierandelene utestår til utbyggingen er ferdigstilt.

Utgifter som knytter seg til utbyggingen av prosjektet, dekkes av utbygger.

Utbygger bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige sameieres disposisjon. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon. Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisposisjon av bygninger og utearealer, som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Utbygger har rett til å benytte kjøreveier på fellesarealer (også de deler som er stilt til øvrige sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbyggingen av prosjektet. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikk, er Skanska Eiendomsutvikling AS ansvarlig for å utbedre.

Frem til siste seksjon i Møllers Hage Eierseksjonssameie er overlevert, har Skanska Eiendomsutvikling AS rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesareal.

Det endelige valg av organisering kan innebære at utbygger må gjøre tilpasninger i utkastene til vedtekter som følger kontrakten.

Vedtektsbestemmelsen, § 12 bortfaller på det tidspunktet siste enhet i siste byggetrinn blir overlevert og utomhus og garasjeseksjon er ferdigstilt og overlevert til sameie. Denne paragrafen kan ikke endres uten samtykke fra Skanska Eiendomsutvikling AS. Ved motstrid mot øvrige bestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

13 Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 167

Styret i Møllers Hage Eierseksjonssameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 167, med mindre Møllers Hage Garasjesameie velger sitt eget styre.

Garasjeanlegget har et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for funksjonshemmede (HC-plasser). Dersom en sameier eller noen i sameierens husstand har dokumentert behov for HC-plass, kan styret, gi vedkommende midlertidig rett til å disponere HC-plass. Slik bruksrett forutsetter at sameieren selv disponerer en p-plass i garasjeanlegget, og at sameieren stiller denne plassen til disposisjon for sameieren som må avgi HC-plass. Sameieren plikter å akseptere styrets vedtak om bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget uten hensyn til plassering. Styret kan for sin saksbehandling kreve fremlagt dokumentasjon for at det foreligger behov for HC-plass.

Den tildelte bruksrett til HC-plass bortfaller dersom personen som er tildelt HC-plass ikke lenger bor i Møllers Hage Eierseksjonssameie eller dersom behovet for HC-plass av andre grunner bortfaller. Plassen vil da gå tilbake til den seksjonen den opprinnelig var tildelt. Sameieren plikter uten ugrunnet opphold å gi styret melding dersom vilkårene for midlertidig bruksrett til HC-plass ikke lenger er oppfylt.

VEDTEKTER FOR

MØLLERS HAGE GARASJESAMEIE

Fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS

§1

Navn - Eiendom

Sameiets navn er Møllers Hage Garasjesameie (Sameiet) og eier gnr. 124 bnr. 39 snr. 167 i Oslo kommune (Eiendommen).

Garasjeseksjonen utgjør en del av Møllers Hage Eierseksjonssameie.

§2

Eierform

Sameiet er et realsameie og består av 101 ideelle andeler. Andelene i Sameiet er tilknyttet seksjoner i Møllers Hage Eierseksjonssameie og ligger som tilbehør til disse i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d. En seksjon kan ha flere ideelle andeler i Sameiet.

Hver andel er tilordnet en eksklusiv bruksrett til en garasjeplass angitt på vedlagte plantegning, vedlegg 1 ref. § 4 nedenfor. Vedlegg 1 er en del av Sameiets vedtekter.

§3

Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for bebyggelsen som ligger over garasjeanlegget, til det beste for sameierne i Eiendommen og sameierne i Møllers Hage Eierseksjonssameie.

§4

Bruk av anlegget og fordeling av plasser

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Parkeringsplassene kan kun benyttes av de sameiere som har eksklusiv bruksrett til disse. For øvrig har sameierne lik rett til å benytte anleggets øvrige arealer.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører fordelingen av parkeringsplassene uten at de berørte har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som følger av § 6.

Utbygger og selger, Skanska Eiendomsutvikling AS, fordeler parkeringsplassene og råder faktisk og rettslig over usolgte plasser frem til samtlige andeler i Sameiet er solgt.

Eiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av hver plass og Eiendommen for øvrig må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. § 5 er Ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å bruke parkeringsplass eller Eiendommen for øvrig til lagring av gjenstander og materialer, herunder bildekk, skiboks mv.

For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§5

Rettslige disposisjoner

Andelene i Sameiet er tilknyttet sameiernes seksjoner i Møllers Hage Eierseksjonssameie.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Sameieandel kan overdras, men kun til andre som eier seksjon i Møllers Hage Eierseksjonssameie. Det er således ikke adgang til å beholde andel i Sameie etter at seksjon i Eierseksjonssameiet er solgt eller på annen måte overført.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for Sameiet før den er godkjent av styret.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Møllers Hage Eierseksjonssameie. De som låner eller leier plass plikter å følge disse vedtekter.

Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til Sameiets styre.

Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter etter disse vedtekter har Sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor Sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på Sameiets eiendom.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§6

Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Visse parkeringsplasser er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Møllers Hage Eierseksjonssameie har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge seksjonseierne som disponerer slik plass å stille denne til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier som oppgir sin plass får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

§7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

1) Styrets årsberetning
2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
3) Valg av styre
4) Valg av revisor dersom det er ønskelig
5) Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollene skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§8

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tredjedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir

hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

§9

Sameiermøtets vedtak

Hver sameier har én stemme pr. parkeringsplass vedkommende har tilknyttet sin seksjon. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

1) endring av vedtektene,
2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,
5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av parkeringsplasser, jf. § 4, med unntak for tilfeller som faller inn under § 6 ovenfor

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§10

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer, samt opptil 2 varamedlemmer, som velges av sameiermøtet. Styreleder velges særskilt.

Med mindre sameiermøtet ønsker å velge et særskilt styre for Eiendommen, er styret i Møllers Hage Eierseksjonssameie å anse som styre for Eiendommen også.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, forsvarlig regnskapsførsel, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender I samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. Uansett må minst 2 styremedlemmer stemme for et vedtak for at dette skal være gyldig.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§14

Vedlikeholdskostnader

Kostnader til vedlikehold fordeles på sameierne etter det antall parkeringsplasser som tilhører deres seksjoner og som de respektive sameierne disponerer.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- garasjeport
- GSM-key eller tilsvarende
- Feiing, rengjøring og vedlikehold av p-plasser og kjøresoner
- Feiing, rengjøring og vedlikehold av alle kjøreadkomstarealer til garasjen, også de som ligger utenfor Eiendommen
- Oppmerking av p-plasser

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks parkeringsplass er overlevert til eier.

§15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte sameier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

§16

Ansvar utad

Overfor Sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§17

Kamera/videoovervåking

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av Eiendommen. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§19

Bakgrunnsrett

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven går bestemmelsene i vedtektene foran.

For forhold som berører Møllers Hage Eierseksjonssameie får gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet og eierseksjonsloven anvendelse for Eiendommen.

Husordensregler for Møllers Hage boligsameie

Formål

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og sikre forhold innen sameiet. Reglene har i tillegg som formål å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Overholdelse av husordensreglene er en viktig forutsetning for ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet (HMS) i anlegget. Husordensreglene gjelder for alle beboerne på Møllers hage og dens leietakere. Sameierne er ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for husstanden, leietagere og andre brukere av eiendommen.

Leieavtaler

Ved inngåelse av leieavtale skal det alltid utleveres husordensregler.

Samtlige eiere/leietakere og de som gis adgang til boligen er underlagt de samme husordensregler.

Brudd på husordensreglene kan medføre krav om at leieforholdet sies opp, alternativt krav om salg av leiligheten jf. eierseksjonsloven § 38.

Brannvern

Det er seksjonseier eller den seksjonseier overlater disposisjon av leiligheten til som har ansvaret for at brannvernutstyret i leilighetene fungerer til en hver tid.

Samtlige beboere plikter å gjøre seg kjent med branninstruksen, rømningsveier, vedlikehold og bruk av brannslokkingsutstyr i din bolig.

Sørg for at utstyret alltid fungerer.

Det er ikke tillatt å oppbevare farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, i garasjeanlegget, boder eller fellesarealer for øvrig.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i boden eller under bakkenivå. Gassen er tyngre enn luft. Vis gass lekker ut under bakkenivå eller i bod uten skikkelig lufting, vil gassen samle seg langs gulvet. Da skal det bare en liten gnist til før gassen tar fyr og eksploderer.

Det er ikke tillat å grille med engangsgrill eller kullgrill på balkongene, terrassene eller sameiets fellesområde. Gassgrill og elektrisk grill kan benyttes på beboernes balkonger og terrasser.

Orden

Enhver forurensing av gårdsplassen, inngangsområde og overnevnte fellesrom er forbudt. Gårdsplass, inngangsområde, trappeoppgang, trappesats, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander, så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner, sko og lignende.

Det er ikke tillatt å hensette innbo eller søppel på fellesarealene. Søppel som ikke anses som normalt husholdningsavfall skal beboer selv sørge for at bringes til en gjenbruksstasjon. Hensatte gjenstander vil bli fjernet for eiers regning.

Uten styrets godkjenning er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilt, antenner/parabol eller lignende.

Kjøring på gangveiene i indre gårdsrom er ikke tillat med unntak av utrykningskjøretøy og servicebiler. Ved behov for kjøring helt frem til døren kan garasjen benyttes.

Søknad om fasadeendring sendes til styret som sak til årsmøtet. Fasadeendringen må godkjennes av årsmøtet før den utføres.

Oppslagstavlene i inngangspartiet kan benyttes av alle. Denne vil bli ryddet av styret med jevne mellomrom.

Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut. Dette gjelder også når man benytter garasjeporten.

Inngangsdører skal alltid holdes låst. Dører inntil boder skal til enhver tid holdes låste.

Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn.

Det må sørges for god utlufting av leilighetene, slik at det ikke oppstår fuktighet i noen rom. Ventiler i leilighetene skal være justert. Sikre at den balanserte ventilasjonen er fri og ikke tilstoppet.

Det er ikke lov å kaste sigarettsneiper på fellesarealene. Hundeeiere er pliktig til å fjerne avfall etter egen hund.

Det er ikke tillat å røyke på fellesarealene inne, dette inkluderer i kjeller og garasje.

Det er ikke tillat å lagre mat eller annet som tiltrekker seg utøy i kjellerbodene.

Det er ikke tillat å oppbevare illeluktende eller brannfarlige materialer i kjellerbodene.

Det er ikke lov å koble seg på sameiets strømnett i kjelleren.

Det er ikke lov å sykle, stå på rulleskøyter, rulleski, enhjuling, howerboard, skateboard eller lignende på de innendørs fellesarealer inkludert i garasjen.

Nødvendig arbeid i egen leilighet bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må dette finne sted før kl. 22.00. Banking og boring i betong er uansett ikke tillatt før kl 0900 og ikke etter kl. 20.00.

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro i leilighetene

Ved spesielle anledninger, heng opp nabovarsel. De som har facebook anbefales å varsle der.

Sykkelboder
Sykler som kan plasseres i sykkelstativ plasseres i sykkelstativ. Sykler som hensettes på fellesarealene utenom skyllestativene vil bli fjernet.

Bruk av balkong
Balkongene og terassene skal holdes i orden av leilighetens beboer.

Eventuelle markiser/screens og annen skjerming/blending skal være like for hele blokken. Se nettsiden http://mollershage.herborvi.no/7514

Det er lov å sette opp flere lamper på balkong, lik den som er der allerede, så estetisk som mulig.

Varmelamper kan benyttes, så sant det ikke er til sjenanse for andre.

Ved egen balkong, plikter eier å fjerne snø og is fra denne. Hvis dette ikke utføres, kan eier bli ansvarlig for eventuell skade.

Vask av balkong skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Støv og smuss skal ikke børstes ut fra balkongen, men samles og kastes som avfall.

Balkongkant og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy, sengeklær, tepper eller andre tekstiler.

Nøkler
Tap av nøkler skal meldes til styret omgående

Postkasseskilt
Hver enkelt beboer må påse at postkasseskiltene er korrekt merket med beboers navn.

Postkassene skal ha universell merking.

Se hjemmeside for nærmere informasjon om riktig postkasseskilt.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne lapper der hvor beboer ikke har hengt opp korrekt skilt. http://mollershage.herborvi.no/7514

Videoovervåkning
Dersom styret ser at dette er nødvendig vil det bli satt opp videoovervåkning på noen fellesområder. For de områder som har videoovervåkning vil dette bli godt merket.

Vaktmester
Vaktmester skal melde forsømmelse eller misbruk til styret.

Dyrehold
Dyreholdet skal være i samsvar med norsk lov.

Gjesteparkering
Møllers hage har ikke gjesteparkering.

Styret
Alle saker som ønskes behandlet av sameiet må sendes skriftlig/eller på mail og begrunnet til styret.

Dette gjelder også tips og ideer.

Generelt
Sameiet har egen hjemmeside og oppslagstavler i oppgangene. Gjør det til en vane å sjekke disse med jevne mellomrom, da du ellers kan gå glipp av viktig informasjon.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, har klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet eller ta direkte kontakt med vaktmesteren

Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til vedkommende.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Kommunikasjon
All kommunikasjon fra styrene skjer elektronisk via mail eller maillister, nyhetsbrev (egen påmelding på hjemmesiden).

Du må selv passe på at vår forretningsfører har riktig adresse/email i sitt system.

Styret epost
Email: mollershage@styrerommet.net

Møllers hage garasjesameie ordensregler

Formål
Husordensreglene har til hensikt å skape gode og sikre forhold innen sameiet og for bruken av garasjeanlegget. Reglene har i tillegg som formål å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Overholdelse av husordensreglene er en viktig forutsetning for ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet (HMS) i anlegget. Husordensreglene gjelder for alle beboerne på Møllers hage og dens **leietakere.**

Biloppstillingsplasser, HC-plasser
Kun de som disponerer en p-plass kan parkere kjøretøy inne i garasjeanlegget. Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede plasser. Det er ikke tillatt å sette kjøretøyet sitt, eller la gjester sette kjøretøyet sitt, på en ubenyttet p-plass, p-plasser avsatt til servicepersonell eller langs veggene i garasjen. Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten ytterligere varsel.

Tildeling av HC-plasser gjøres etter søknad til styret og forutsetter dokumentert behov. Tildeling forutsetter at det er ledig HC-plass på søknadstidspunktet, det vil si at det er en HCplass som ikke disponeres av en person med dokumentert behov. Dersom alle HC-plasser er opptatte, etableres det en venteliste basert på tidspunktet for innkommet søknad. Tildeling av HC-plass forutsetter at søker eier en ordinær parkeringsplass fra før, slik at det gjennomføres et bytte av plasser. Tildeling av HC-plass skjer kronologisk etter nummerering hvor det laveste nummer tildeles først.

Enhver som er tildelt HC-plass har plikt til å varsle dersom behovet for dette bortfaller. Ved overdragelse av leilighet bortfaller uansett retten til HC-plass.

Rengjøring av garasjeanlegget
Rengjøring av garasjeanlegget vil bli varslet i god tid på forhånd. Alle som disponerer garasjeplasser plikter å etterkomme anmodning om flytting av biler, mv. slik at rengjøring kan gjennomføres på en effektiv måte.

Uvedkommendes adkomst til garasje- og bodanlegget
Alle plikter å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasje- og bodanlegget ved inn- og utpassering gjennom garasjeporten. Det samme gjelder for dører fra oppganger til de ulike boligsameiene og inn i garasjen. Både garasjeanlegget og bodområder skal holdes låst hele døgnet.

Avfallshåndtering, oppbevaring av farlig materiale
Det er ikke tillatt å oppbevare farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, i garasjeanlegget, boder eller fellesarealer for øvrig.

Orden i fellesområdene
P-plassen og fellesarealer for øvrig, både i garasje og bodarealer, skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller til hensetting av søppel. Brennbart materiale skal lagres i hver sin private bod.

Det er ikke tillat å henge gods i taket over egen p-plass.

Reparasjoner og bilvask
P-plassen og fellesarealer skal ikke benyttes til reparasjoner eller utvendig vask av kjøretøy. Oljesøl i garasjeanlegget må ikke forekomme.

Tomgangskjøring
Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

Forbruk av strøm, etablering av ladepunkter for el-biler
Lading av elbiler og annet ekstraordinært forbruk via oppsatte strømkurser er pr parkeringsplass som har kjøpt dette.

Avregning av strøm
Sameiet fakturerer den som på faktureringstidspunktet er oppført som eier for forbrukt strøm. Ved salg avregner selger og kjøper forbrukt strøm mellom seg ved overdragelsen.

Lek og annet unødig opphold
Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegget ikke tillatt.

Feil og mangler
Vesentlige feil og mangler ved anlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig via garasjesameiets e-postadresse mollershage@styrerommet.net

Endring og inngrep i konstruksjoner/bygningsmasse
Det er forbudt å borre i, eller på annen måte endre på sameiets konstruksjoner/ bygningsmasse uten spesiell tillatelse fra styret.

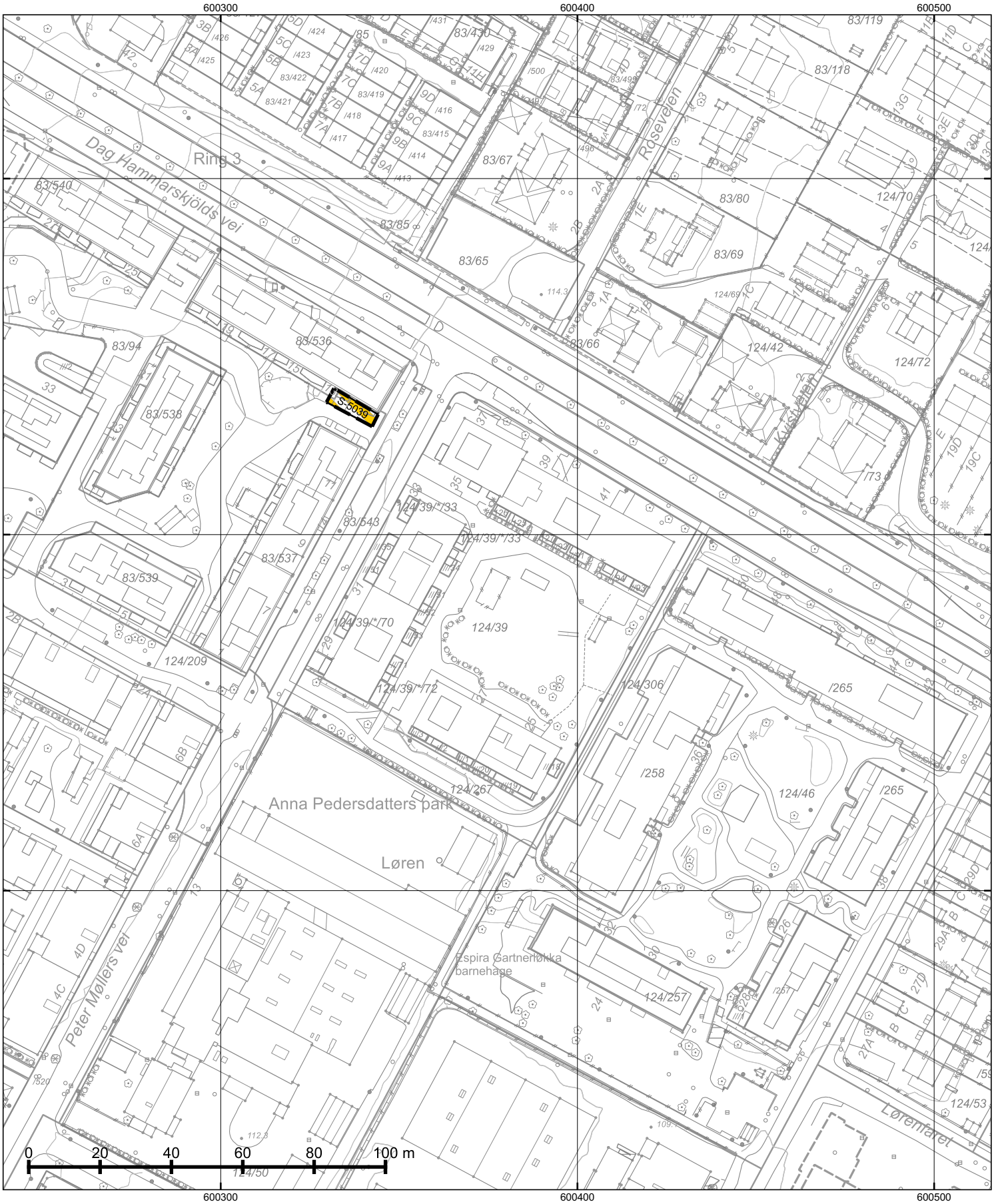
Brudd på ordensreglene
Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til vedkommende.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Erstatningsansvar
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal uoppfordret og raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden i samråd med styret.

Melding om utleie
Utleie av p-plass skal meldes skriftlig til sameiets styre med opplysning om hvem som er leietaker samt leietagers leilighet og telefonnummer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

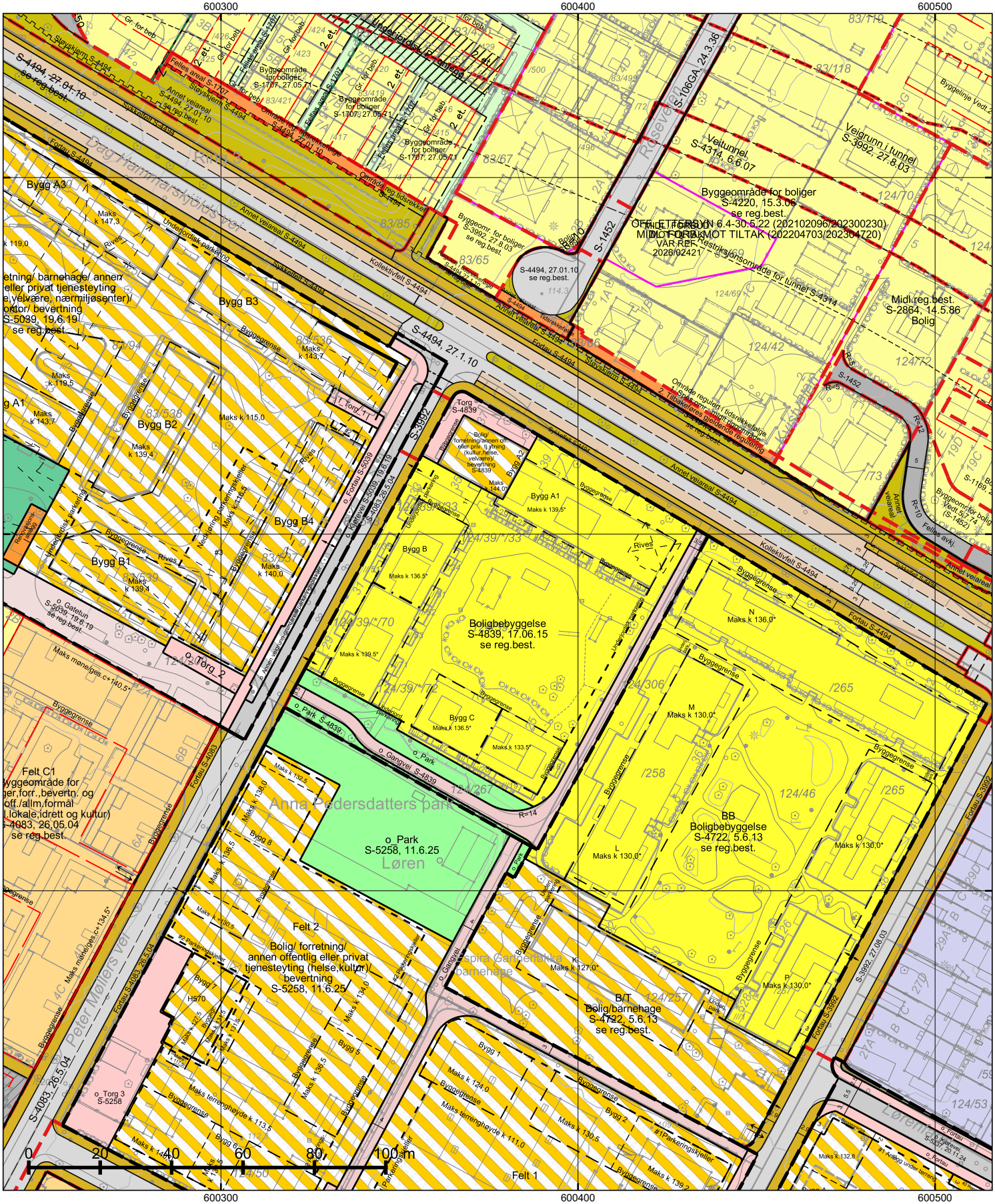
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

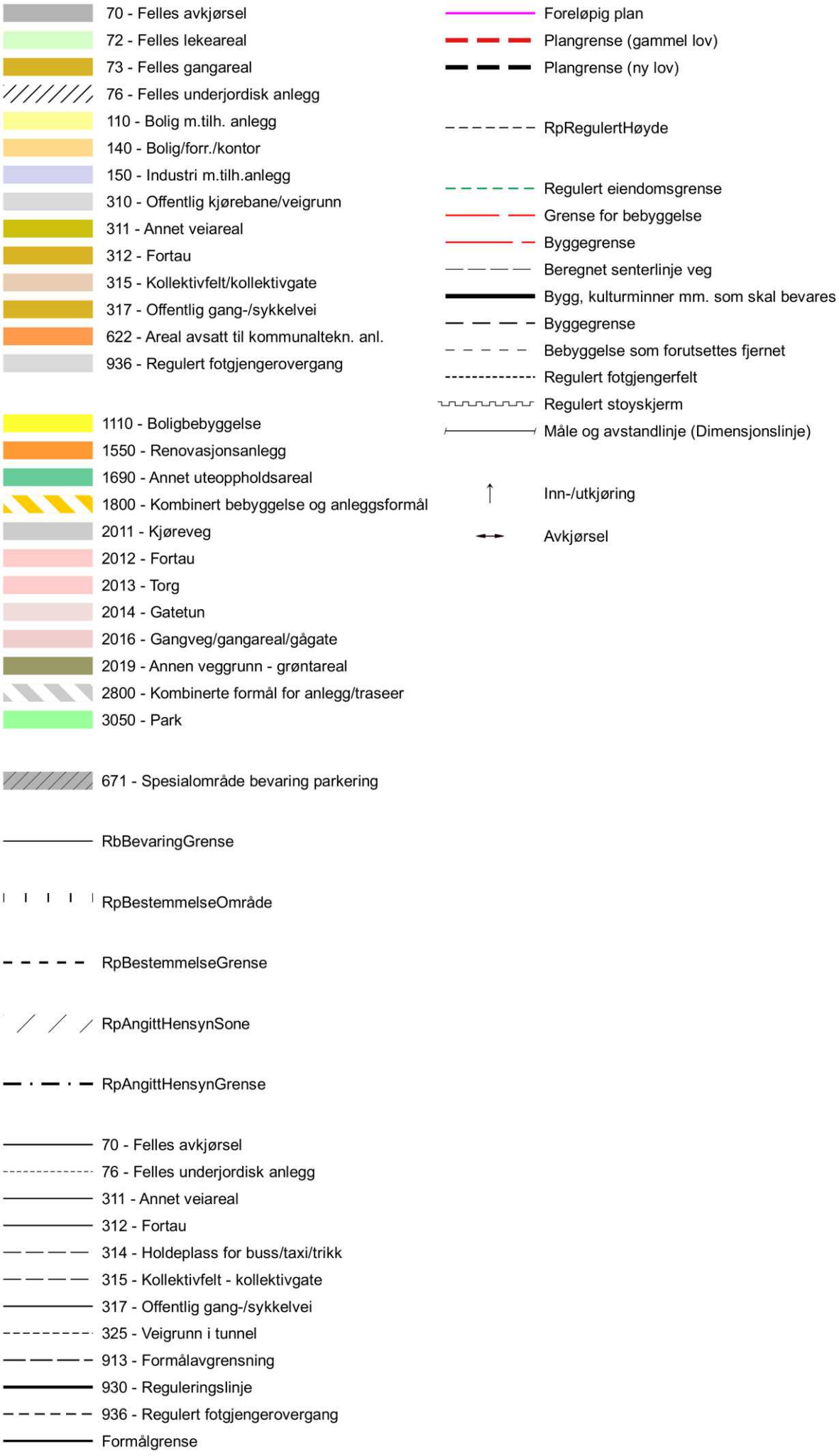
PlottID/Best.nr: 335700/ 86534780
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: PETER MØLLERS VEI 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/39

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


600300
600400
600500
6645400
6645300
6645200
Bygg A3
Bygg B3
Bygg B2
Bygg B1
Bygg B4
Bygg A1
Bygg B
Bygg C
Bygg A2
Boligbebyggelse
S-4839, 17.06.15
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFFENTLIGGJORT 6.4-30.5.22 (20210209G/202300230)
MIDLERTIDIG MOT TILTAK (202204703/202304720)
VAR REF. 2026/02421
Veitunnel
S-4314, 6.6.07
Veigrunn i tunnel
S-3992, 27.8.03
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Felt C1
Byggeområde for
...ger,forr.,bevertn. og
...off./allm.formål
...l,lokale,idrett og kultur)
...-4083, 26.05.04
se reg.best.
Felt 2
Bolig/ forretning/
annen offentlig eller privat
tjenesteyting (helse,kultur)/
bevertning
S-5258, 11.6.25
Felt 1
o_Park
S-5258, 11.6.25
Løren
Anna Pedersdatters park
BB
Boligbebyggelse
S-4722, 5.6.13
se reg.best.
B/T
Bolig/barnehage
S-4722, 5.6.13
se reg.best.
Aspira barnehage
Peter Møllers vei
Torg
S-4839
o_Torg 2
o_Torg 3
S-5258
o_Park
S-4839
o_Gangvei
S-4839
o_Gatetun
S-5039, 19.6.19
se reg.best.
S-4494, 27.01.10
se reg.best.
S-4494, 27.1.10
S-3992
S-1452
S-106GA, 24.3.36
Kollektivfelt S-4494
Fortau S-4494
Annet veareal S-4494
Sykkelfelt S-4494
Støyskjerm S-4494
Felles areal S-1707
Byggeområde for boliger S-1707, 27.05.71
Område regulert i tidsrekkefølge S-4494, 27.01.10
Underjordisk parkering
Fortau S-4083, 26.5.04
Fortau S-5039, 19.6.19
Fortau S-3992, 27.08.03
Annet veareal S-4083, 26.5.04
Byggegrense
Maks k 115,0
Maks k 136,0
Maks k 139,5*
Maks k 130,0*
Maks k 127,0*
Maks k 124,0
Maks k 111,0
Maks k 113,5
Maks k 134,0
Maks k 133,5
Maks k 132,5
Maks k 130,5
Maks k 139,2
Maks k 132,8
Maks k 136,5
Maks k 140,0
Maks k 144,0
Maks k 143,7
Maks k 147,3
Maks k 119,5
Maks k 139,4
Maks k 140,5
Maks k 134,5
Maks k 135,5
Maks k 151,5
Maks k 122,5
Maks k 120,5
Maks k 136,5
Maks k 139,4

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

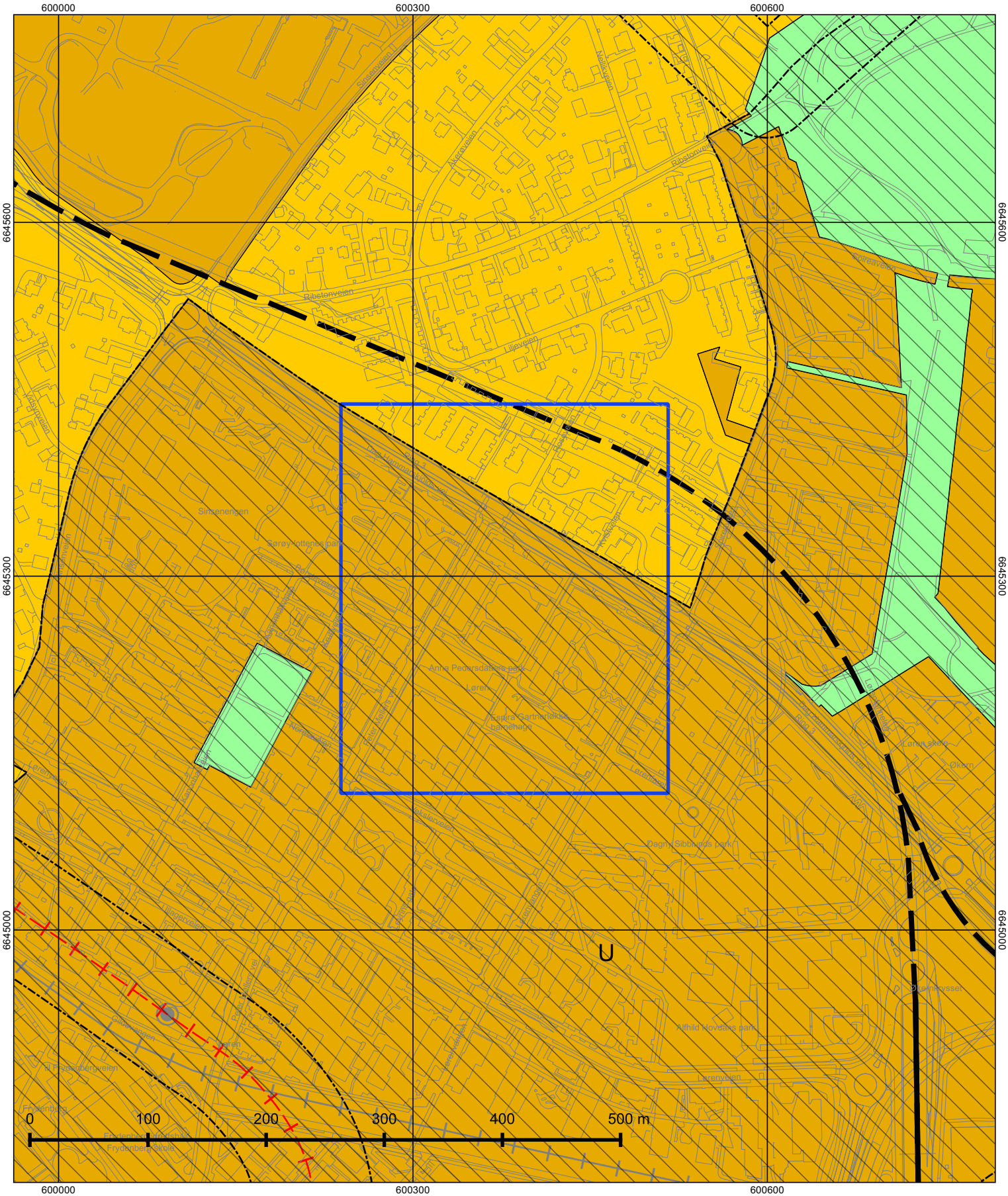
Dato: 11.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 335700/ 86534780
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA
Adresse: PETER MØLLERS VEI 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 124/39

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335700/86534780
Deres ref.: 19720/ KRISTINECA

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



Oslo

S-4839

PETER MØLLERS VEI 15. Detaljregulering for gnr. 124 bnr. 39 og del av bnr. 250 bnr. 15 og gnr. 124 bnr. 46

Vedtaksdato: 17.06.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201311488
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201311488

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PETER MØLLERS VEI 15

Gnr. 124, bnr. 39 og gnr. 250, bnr. 15 og gnr. 124, bnr. 46

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kartnr. OP3-201311488, datert 10.03.2014 og revidert 10.04.2015.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- boligbebyggelse
- bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, helse, velvære) /bevertning.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- torg
- gangvei

Grønnstruktur

- park

§ 3 Områder for bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

Innen planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 15 000 m^2 BRA.
Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Nedkjøring til garasje regnes ikke med i bygningens bruksareal.

3.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som angitt på plankartet. Boligbebyggelse skal ha en maksimal dybde på 15 meter eksklusive balkonger. Balkonger tillates kraget inntil 2,0 meter ut fra fasade og ut over byggegrenser. Balkongenes samlede lengde på en fasade, i en etasje, skal ikke utgjøre mer enn 50 % av lengden til denne fasaden.
Utenfor regulerte byggegrenser tillates trafo og boder begrenset til 15 m^2 pr bygning. Boder tillates ikke plassert utenfor byggegrense mot vei.

3.3 Høyder

Bebyggelsens høyder er angitt med maksimale gesimshøyder på plankartet.
Skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og bygningens hovedtakflate skal ligge minimum 2,5 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og bygningens hovedtakflate, tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner, pergolaer, skjermvegger og transparente rekkverk. Takoppbygg og pergolaer kan samlet utgjøre inntil 20 % av underliggende takflate og kan ha en høyde på inntil 2,5 meter. Konstruksjoner og rekkverk på tak skal trekkes minimum 3 meter inn fra hovedvegglivet.

3.4 Utforming
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og være en del av bebyggelsens samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg skal integreres i den arkitektoniske utformingen, skal ha en ryddig utforming og en materialbruk som harmonerer med hovedmaterialet i bygningens fasader. Bebyggelsen skal ha flate tak.
Inngang/nedkjøring til parkeringskjeller skal plasseres og utformes arkitektonisk integrert i bebyggelsen.
Første etasje i bygg A2 skal ha netto romhøyde på minst 3,6 meter i minst 75 % av etasjens BRA.
Bygg A skal ha innganger fra Dag Hammarskjölds vei med gjennomgang til uteoppholdsareal i indre gårdsrom.
Det tillates ikke oppført balkonger på sydgavlen til bygg B. Denne gavlveggen skal beplantes eller utsmykkes for å markere og styrke parken.

3.5 Leilighetsfordeling
Området skal ha variert leilighetssammensetning med utgangspunkt i bystyrets vedtatte norm:
Maksimum 35 % av leilighetene kan være mellom 35 og 50 m^2 BRA.
Minimum 40 % av leilighetene skal være 80 m^2 BRA eller større, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 integrert.
Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.
Svalganger tillates ikke.

3.6 Bruk
Innenfor området regulert til kombinert formål tillates ikke boliger i 1. etasje.

3.7 Utearealer
Innenfor områder regulert til bebyggelse skal alle utearealene som ikke skal benyttes til atkomst eller parkering, opparbeides som private forhager, felles uteoppholdsarealer og arealer med vegetasjon.
Mot Dag Hammarskjölds vei skal det etableres et vegetasjonsbelte mellom vei og bebyggelse.
Det skal etableres trerekke mellom vei og bebyggelse ut mot Dag Hammarskjölds vei.
Boligbebyggelsen skal ha uteoppholdsarealer på minimum 25 % av boligenes bruksareal.
Minst 60 % av uteoppholdsarealet skal være felles for boligene. Arealene skal være egnet for lek og opphold. Som uteoppholdsareal kan regnes areal på terreng/lokk, balkonger og takterrasser. Balkonger kan regnes med i utearealet dersom tilfredsstillende støyforhold kan dokumenteres. Minimum 75 % av utearealet skal være på bakkeplan.
20 % av uteoppholdsareal på lokk over parkeringskjeller skal ha jorddybde på minst 80 cm for å sikre tilfredsstillende vekstgrunnlag for trær.
Det skal plantes minst tre trær i gårdsrommet som skal ha mulighet til å vokse seg store.

3.8 Avkjørsel
Hovedatkomst for bil til planområdet skal være fra Peter Møllers vei som vist med piler på plankartet.
Atkomst nordvest i planområdet skal betjene utrykningskjøretøy, renovasjon, varelevering og nødvendig kjøring til boligenes inngangsparti.

3.9 Parkering
Sykkelparkering skal være i henhold til den enhver tid gjeldende norm.
Det skal etableres bilparkeringsplasser for boligene minimum tilsvarende 85 % av parkeringsnormens minimumsverdi for tett by og maksimum tilsvarende parkeringsnormens minimumsverdi.
Bilparkering for næring skal være i henhold til laveste del av norm.
Bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng vist med bestemmelsesgrense på plankartet.
Det tillates ikke bilparkeringsplasser på terreng.
Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

3.10 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og minst ett oppholdsrom skal vende mot stille side. Unntak fra krav om stille side kan gjøres for leiligheter i bygg A2, forutsatt at leilighetene har minst ett oppholdsrom hvor støynivå foran vinduer er maksimalt L_{den} = 61 dB. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Gangveg skal være offentlig.
Det skal sikres tilgjengelighet for brannbil på gangveien i sør.
Området regulert til torg skal være tilgjengelig for allmennheten.
Torget skal opparbeides med beplantning, sykkelstativer og møblering.

§ 5 Grønnstruktur
Park skal være offentlig.
Området regulert til park skal utformes med tanke på variert bruk for alle aldersgrupper.
Parken skal opparbeides med vegetasjon, møblering og lekeapparater/treningsapparater. Det skal plantes trær som skal ha mulighet til å vokse seg store.
Det skal avsettes et areal med fast dekke utenfor bygg C som skal kunne fungere som oppstillingsplass for brannbil. Oppstillingsplassen skal være 12 meter lang og 7 meter bred, hvorav 3,5 meter av bredden kan utgjøres av gangveien. Oppstillingsplassen skal være en integrert del av parken og skal utformes med tanke på rekreativ bruk.

§ 6 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av tomten. Utomhusplanen skal vise atkomst, terrengbehandling, tykkelse på vekstlag/betingelser for beplantning, støttemurer, renovasjon, trafo, fordrøyningsanlegg, sykkelparkering, uteboder, interne gangveier, arealer for lek/opphold, møblering, beplantning, tilgjengelighet for forflytningshemmede og for utrykningskjøretøy.
Planen skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse før det gis tillatelse.
Planen skal godkjennes sammen med tillatelse og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 7 Lokal overvannshåndtering
Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§8 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.
De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.
Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse skal fortau på østsiden av Peter Møllers vei langs det regulerte området være sikret opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt A2 skal torg innenfor det regulerte området være opparbeidet.
Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt C skal gangveier og park innenfor det regulerte området være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 17.06.2015 sak 179. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.06.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-4494

DAG HAMMARSKJØLDS VEI. RV150 Ring 3 Sinsen - Økern Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Kollektivfelt ventilasjonstårn m.m.

Vedtaksdato: 27.01.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200501056
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200501056

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DAG HAMMARSKJØLDS VEI, DEL AV PLAN FOR RV 150 RING 3 ULVEN-SINSEN

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200501056-1 datert 13.10.2008, revidert 01.07.2009.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområder: vei, ventilasjonstårn, fortau, gang-/sykkelvei, annet veiareal, kollektivfelt, sykkelfelt
- fellesområde: felles avkjørsel
- områder regulert i tidsrekkefølge:
    1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde
    2. Tilbakeføres til den til enhver tid gjeldende regulering

    1. Spesialområde: midlertidig anleggsområde
    2. Offentlig trafikkområde: annet veiareal

§ 3. Offentlige trafikkområder
Alle offentlige trafikkområder med tilhørende anlegg i planen er søknads- og meldepliktige etter plan- og bygningsloven for konstruksjoner og elementer som ikke fremgår av tegninger i henhold til tegningsliste datert 30.05.2008 i detaljplan fra Statens vegvesen.

Planlagt ventilasjonstårn ved tunnelportal på Sinsen er søknads- og meldepliktig.

Ventilasjonstårn, tunnelportal, kulverter, høye murer og tilsvarende konstruksjoner skal utformes med høy estetisk kvalitet.

Arealer vist som annet veiareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling.

§ 4. Fellesområder
Det er på plankartet vist felles avkjørsel til følgende eiendommer og senere utskilte parseller fra disse: - Gnr. 83, bnr. 2, 161 og 401

§ 5. Områder regulert i tidsrekkefølge
Områder regulert i tidsrekkefølge tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av veianlegget.

Områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes skal dokumenteres. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst samme standard. Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten) når tilbakeføringen er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer den til enhver tid gjeldende regulering i kraft.

§ 6. Støy
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer som erstatter denne, skal tilfredsstilles for støy fra veitrafikk i planområdet. Alle støyreduserende tiltak vist på kart innenfor planområdet (støyskjerm, støyvoll), skal være gjennomført samtidig med ferdigstillelse av veianlegget.
Støy fra ventilasjonsanlegg for tunneler skal tilfredsstille grenseverdier angitt i NS 8175.

§ 7. Luftkvalitet
Forskrift om lokal luftkvalitet (fastsatt ved kongelig resolusjon 04.10.2002) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne, skal følges.
Ved fasadeisoleringstiltak skal normer for inneklima fra Statens institutt for folkehelse legges til grunn.

§ 8. Vannbehandling
Avløpsvann skal føres til offentlige ledninger eller resipient. Dersom avløpsvannet føres til resipient, skal det ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensing. Plan for behandling av avløpsvannet, både i anleggsperioden og permanent, skal godkjennes av Oslo kommune (Vann- og avløpsetaten).

§ 9. Jordforurensing

Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensede masser, skal Oslo kommune (Helsevernetaten) varsles for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser.

§ 10. Anleggsperioden

a) Forskrifter om begrensning av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by, skal følges. Innendørs støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet i T-1442 (jfr. § 6), kap. 4.2.2, tabell 5, skal følges.
b) Det skal gjøres tiltak for å unngå støvspredning fra anleggsområdene.
c) Før anleggsstart skal det foreligge en plan for midlertidige og permanente deponier for overskuddsmasser og tilhørende transport. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet.
d) Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående og syklende. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikk som berøres av anlegget.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HD ARKITEKTER AS
Postboks 5061 Majorstuen
0301 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.08.2022
	201509563 - 139 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kari Olsen Hvattum	

Adresse:	PETER MØLLERS VEI 25 - 41	Eiendom:	124/39/0/0
Tiltakshaver:	SKANSKA EIENDOMUTVIKLING AS	Søker:	HD ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Peter Møllers vei 25 - 41

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokkene Hus A1, A2 B og C, med næringslokale i hus A2 og felles parkeringskjeller, mottatt 30.05.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201509563			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		15.10.2015	18/2
Avkjørselsplan		26.10.2015	21/8
Plan kjeller	E01.A	29.10.2015	21/10
Snitt ytterområder	L101.O-03	27.10.2015	21/20
Snitt/oppriss gårdsrom	L100.O-02	30.10.2015	21/21
Plan 2. etasje	E03	01.03.2016	33/3
Plan 3. etasje	E04	01.03.2016	33/4
Plan 4. etasje	E05	01.03.2016	33/5
Plan 5. etasje	E06	01.03.2016	33/6

Plan 6. etasje	E07	01.03.2016	33/7
Plan 7. etasje	E08	01.03.2016	33/8
Plan 8. etasje	E09	01.03.2016	33/9
Takplan	E10	01.03.2016	33/10
Snitt A og B	E11	01.03.2016	33/11
Snitt C og D	E12	01.03.2016	33/12
Fasader nord	E13	01.03.2016	33/13
Fasader syd	E14	01.03.2016	33/14
Fasader vest	E15	01.03.2016	33/15
Fasader øst	E16	01.03.2016	33/16
Innsatstrapp garasje	A50-00-104	08.01.2018	77/2
Innsatstrapp garasje - Fasader	A50-00-106	09.01.2018	77/3
Landskapsplan - Varelevering	L - 01	27.10.2015	122/4
Plan 1. etasje	E02	13.11.2019	122/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak er sendt inn.

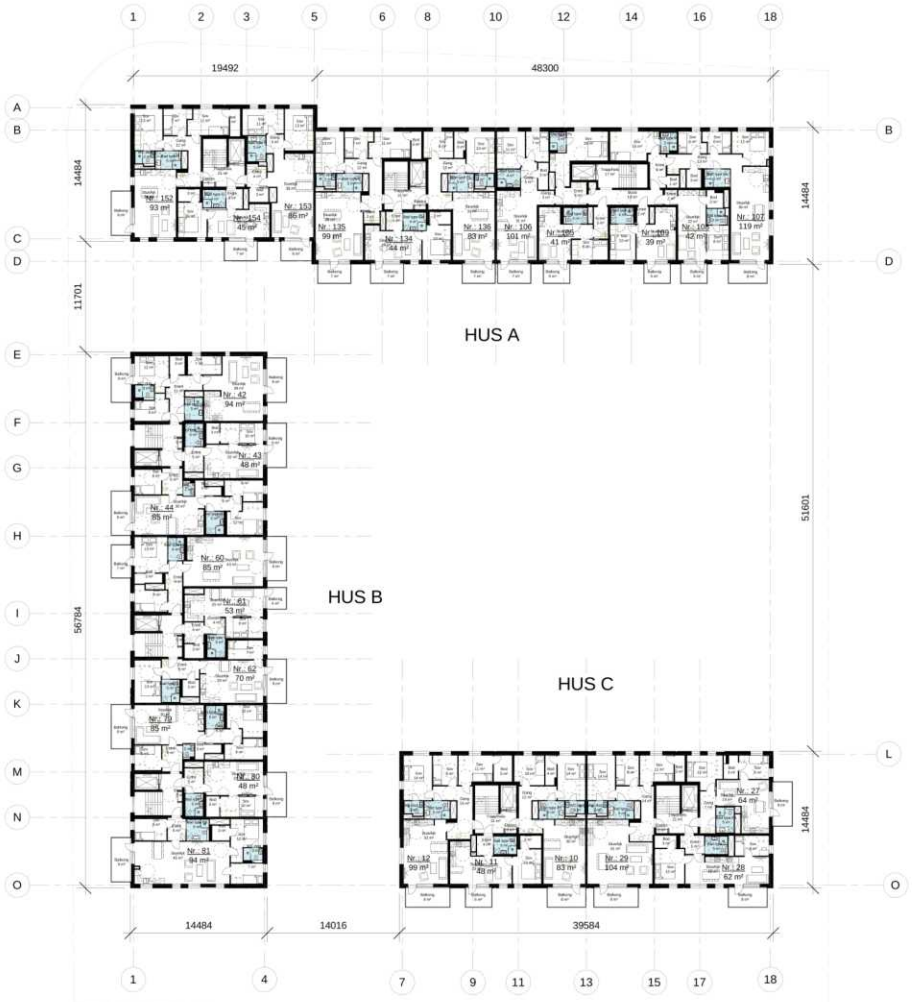
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kari Olsen Hvattum - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

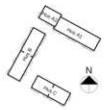
Kopi til:
SKANSKA EIENDOMUTVIKLING AS, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO



E05

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR
	02.07.15	Rammesøknad	BF	KH
A	26.10.15	Rammesøknad	BF	KH
B	01.03.16	Endret rammesøknad hus A	BF	KH

FASE Rammesøknad



Tiltakshaver

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

Peter Møllers vei 15

Plan 4.etg

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
440129	02.07.15	1:200	BF	KH

Tegningsnr. E05

Rev. B

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0061 (Kristine Carlsen)
Vår referanse: 3708466/26017102
Bestilling: C3 2025-03-24 (6) 74

Dato
24.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1119351	200	11.10.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	124	39	0	0

[✓] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 10/10-17

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602209095
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
917936153	MØLLERS PETER VEI 15 HJEMMEL AS		Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	124	39

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	39	0	1	67 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	2	48 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	3	96 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	4	83 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	5	48 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	6	99 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	7	83 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	8	48 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	9	99 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	10	83 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	11	48 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	12	99 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	13	83 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	14	48 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	15	99 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	16	108 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	17	123 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	18	46 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	19	62 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja

Doknr: 1119351 Tinglyst: 11.10.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11
Side 1 av 34

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	39	0	20	105 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	21	64 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	22	62 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	23	104 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	24	64 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	25	62 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	26	104 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	27	64 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	28	62 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	29	104 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	30	64 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	31	62 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	32	104 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	33	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	34	44 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	35	74 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	36	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	37	49 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	38	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	39	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	40	49 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	41	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	42	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	43	49 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	44	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	45	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	46	49 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	47	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	48	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	49	49 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	50	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	51	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	52	47 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	39	0	53	62 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	54	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	55	53 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	56	70 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	57	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	58	53 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	59	70 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	60	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	61	53 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	62	70 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	63	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	64	53 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	65	70 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	66	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	67	53 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	68	70 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	69	102 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	70	74 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	71	44 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	72	39 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	73	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	74	49 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	75	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	76	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	77	49 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	78	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	79	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	80	49 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	81	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	82	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	83	49 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	84	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	85	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	39	0	86	49 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	87	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	88	85 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	89	49 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	90	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	91	41 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	92	98 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	93	116 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	94	70 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	95	41 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	96	102 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	97	120 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	98	42 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	99	39 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	100	41 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	101	102 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	102	120 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	103	42 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	104	39 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	105	41 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	106	102 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	107	120 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	108	42 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	109	39 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	110	41 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	111	102 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	112	120 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	113	42 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	114	39 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	115	41 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	116	102 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	117	120 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	118	42 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	39	0	119	39 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	120	41 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	121	102 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	122	120 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	123	42 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	124	39 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	125	36 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	126	93 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	127	69 / 12994	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	124	39	0	128	44 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	129	100 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	130	83 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	131	44 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	132	100 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	133	83 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	134	44 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	135	100 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	136	83 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	137	44 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	138	100 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	139	83 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	140	44 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	141	100 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	142	83 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	143	44 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	144	100 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	145	83 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	146	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	147	87 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	148	46 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	149	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	150	87 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	151	46 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	39	0	152	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	153	87 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	154	46 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	155	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	156	87 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	157	46 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	158	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	159	87 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	160	46 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	161	94 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	162	87 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	163	46 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	164	112 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	165	116 / 12994	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	166	192 / 12994	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	39	0	167	555 / 12994	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**124**	**39**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
917 936 153	Peter Møllers vei 15 Hjemmel AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2	Se	vedlegg	1.1	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
5/10-17 Jørgen Stenberg

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

26/6-17 John Arve Johansen (iht fullmakt)
ODDVAR SVARTDAL (IHT FULLMAKT)

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 11/5-17		John Ave Johansen	
Oslo 11/5-17		ODDVAR SVARTDAL	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
124	39		1-167	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
9.10.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg 1.1

Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal
1	B	67	G	37	B	49		73	B	85		109	B	39	
2	B	48	G	38	B	85		74	B	49		110	B	41	
3	B	96	G	39	B	94		75	B	94		111	B	102	
4	B	83		40	B	49		76	B	85		112	B	120	
5	B	48		41	B	85		77	B	49		113	B	42	
6	B	99		42	B	94		78	B	94		114	B	39	
7	B	83		43	B	49		79	B	85		115	B	41	
8	B	48		44	B	85		80	B	49		116	B	102	
9	B	99		45	B	94		81	B	94		117	B	120	
10	B	83		46	B	49		82	B	85		118	B	42	
11	B	48		47	B	85		83	B	49		119	B	39	
12	B	99		48	B	94		84	B	94		120	B	41	
13	B	83		49	B	49		85	B	85		121	B	102	
14	B	48		50	B	85		86	B	49		122	B	120	
15	B	99		51	B	85	G	87	B	94		123	B	42	
16	B	108		52	B	47	G	88	B	85		124	B	39	
17	B	123		53	B	62	G	89	B	49		125	B	36	G
18	B	46	G	54	B	85		90	B	94		126	B	93	G
19	B	62	G	55	B	53		91	B	41	G	127	B	69	G
20	B	105	G	56	B	70		92	B	98	G	128	B	44	
21	B	64		57	B	85		93	B	116	G	129	B	100	
22	B	62		58	B	53		94	B	70	G	130	B	83	
23	B	104		59	B	70		95	B	41		131	B	44	
24	B	64		60	B	85		96	B	102		132	B	100	
25	B	62		61	B	53		97	B	120		133	B	83	
26	B	104		62	B	70		98	B	42		134	B	44	
27	B	64		63	B	85		99	B	39		135	B	100	
28	B	62		64	B	53		100	B	41		136	B	83	
29	B	104		65	B	70		101	B	102		137	B	44	
30	B	64		66	B	85		102	B	120		138	B	100	
31	B	62		67	B	53		103	B	42		139	B	83	
32	B	104		68	B	70		104	B	39		140	B	44	
33	B	94	G	69	B	102		105	B	41		141	B	100	
34	B	44	G	70	B	74	G	106	B	102		142	B	83	
35	B	74	G	71	B	44	G	107	B	120		143	B	44	
36	B	94		72	B	39	G	108	B	42		144	B	100	

* Rettet etter avtale med søker John Arve Johansen 4/7-17 Tatjana Stenseng

S. 1 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

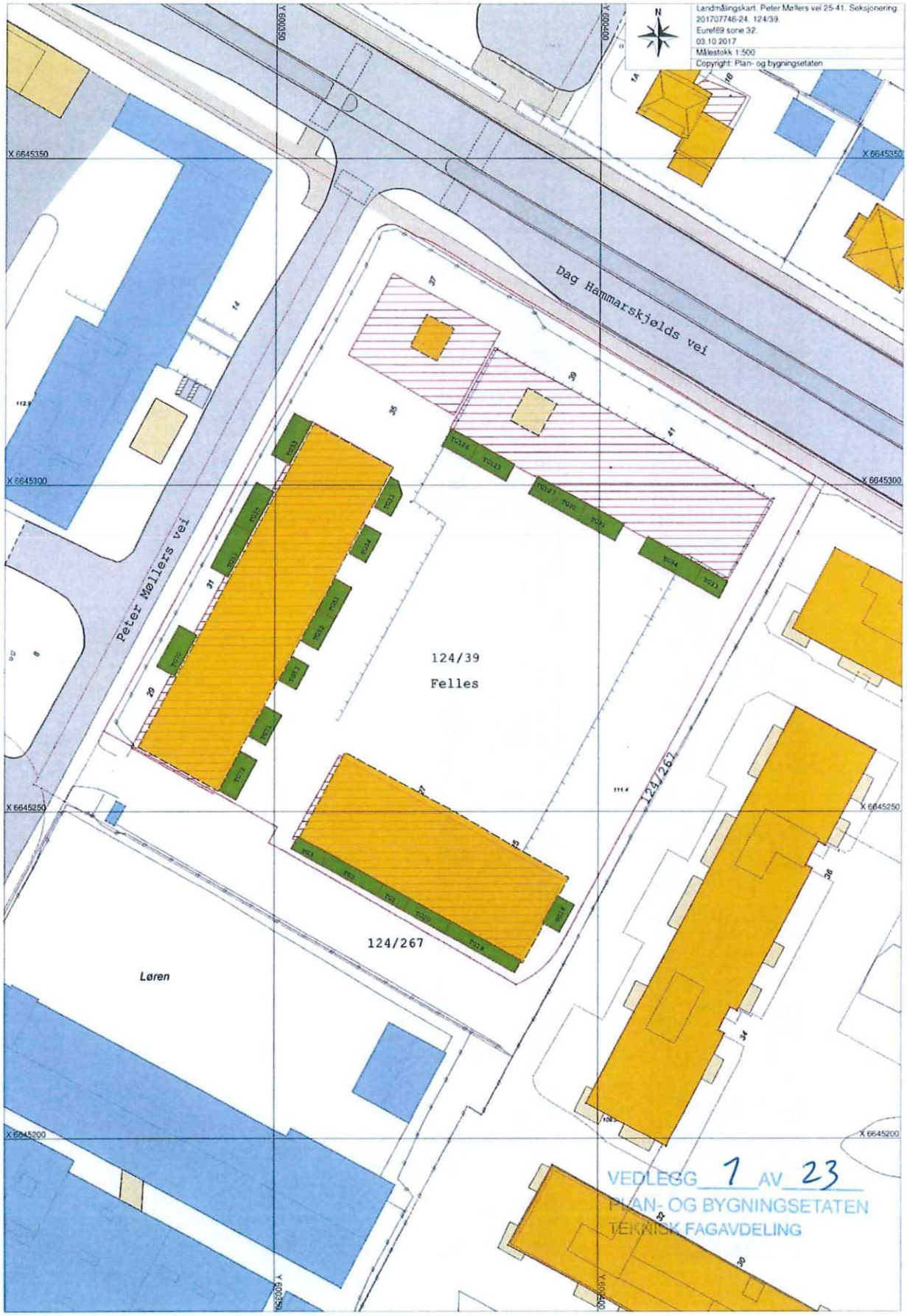
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

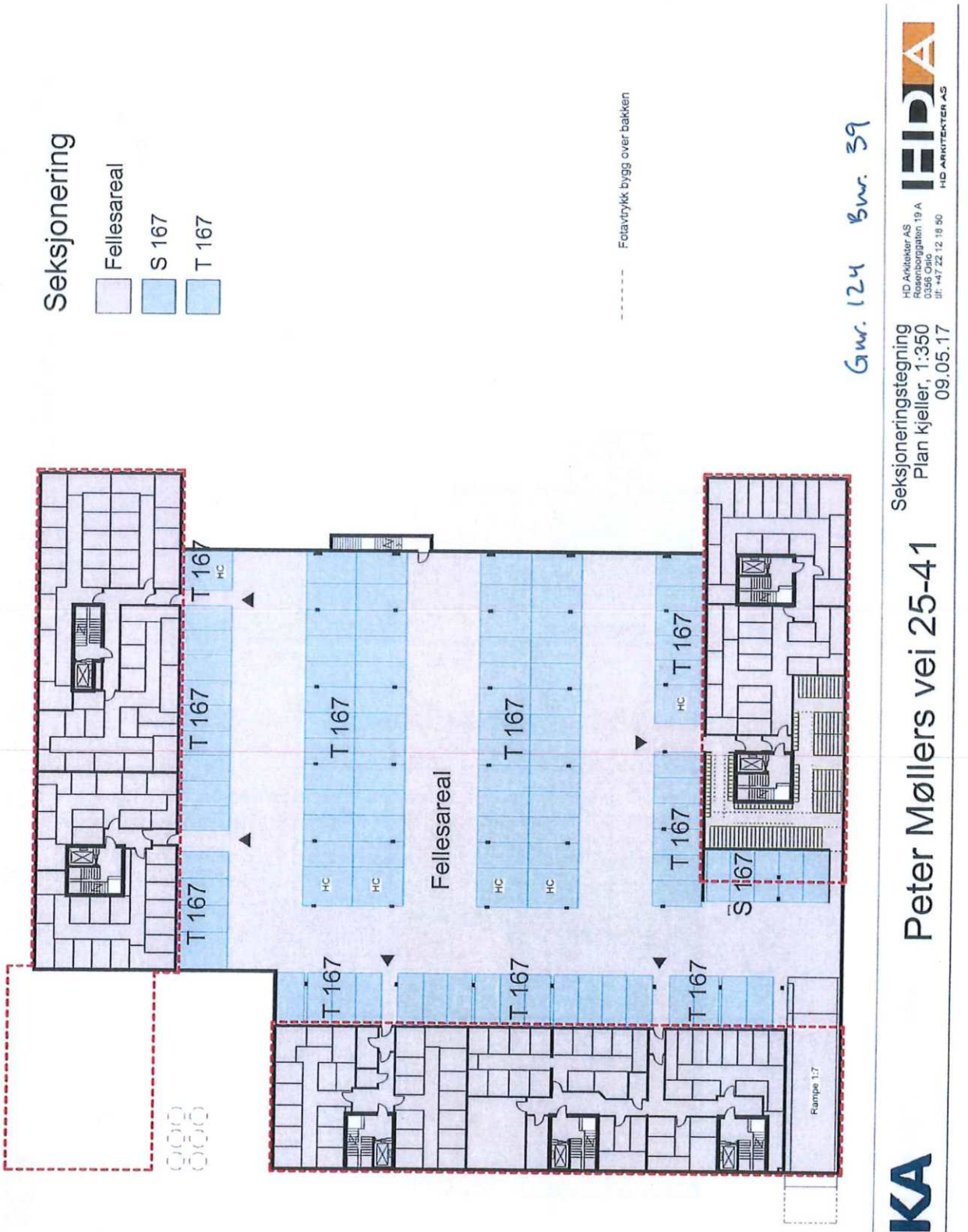
Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk(teller)	Tilleggsareal
145	B	83		152	B	94		159	B	87		166	N	192	
146	B	94		153	B	87		160	B	46		167	N	555	B
147	B	87		154	B	46		161	B	94					
148	B	46		155	B	94		162	B	87					
149	B	94		156	B	87		163	B	46					
150	B	87		157	B	46		164	B	112					
151	B	46		158	B	94		165	B	116					
Sum brøk (tellere) 12 994								Er lik nevner i sameiebrøk 12 994							

Underskrifter		
Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokstaver
Oslo 26/6-17	John A. Johansen	John Ave Johansen iht fullmakt
Oslo 28/6-17	Oddvar Svartdal	ODDVAR SVARTDAL IHT FULLMAKT

s. 2 av 2

Side 11 av 34


Landmålingskart. Peter Møllers vei 25-41. Seksjonering
201707746-24. 124/39.
Euref89 sone 32.
03.10.2017
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
Dag Hammarskjølds vei
Peter Møllers vei
124/39
Felles
124/267
Løren
X 6645350
X 6645300
X 6645250
X 6645200
Y 600350
Y 600400
VEDLEGG 1 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

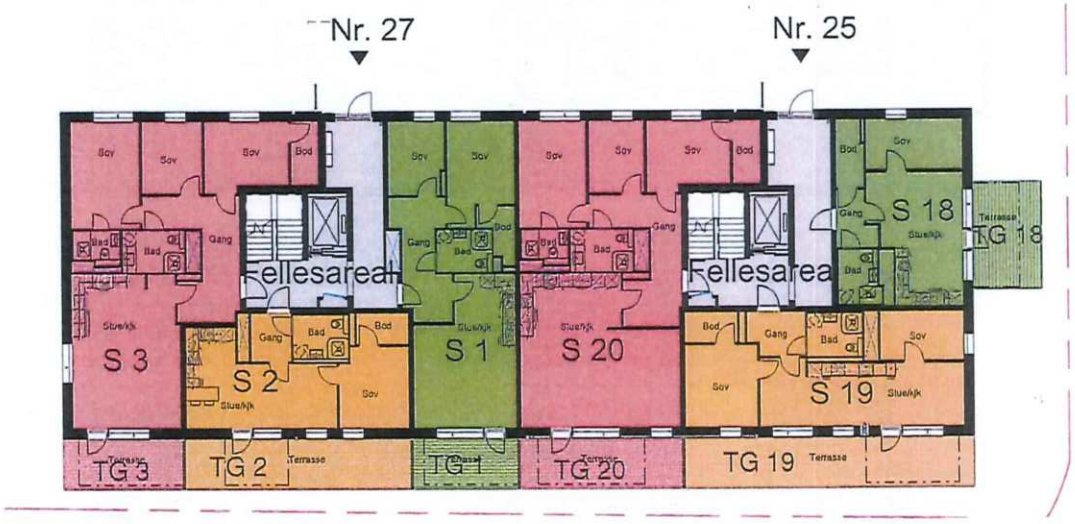


VEDLEGG 2 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

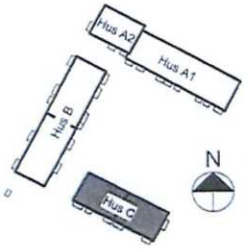
MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 25 og 27 Gnr. 124 Bnr. 39

HUS C



VEDLEGG 3 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S - Seksjonsnummer

SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

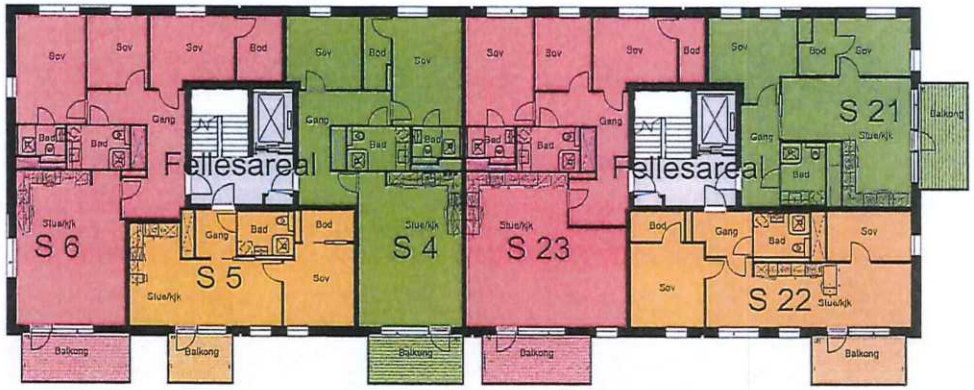
Seksjoneringstegning
Plan 1 Hus C, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

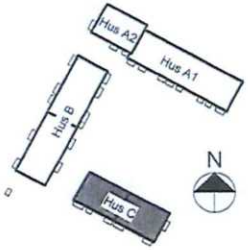
MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 25 og 27 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 4 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S - Seksjonsnummer



SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

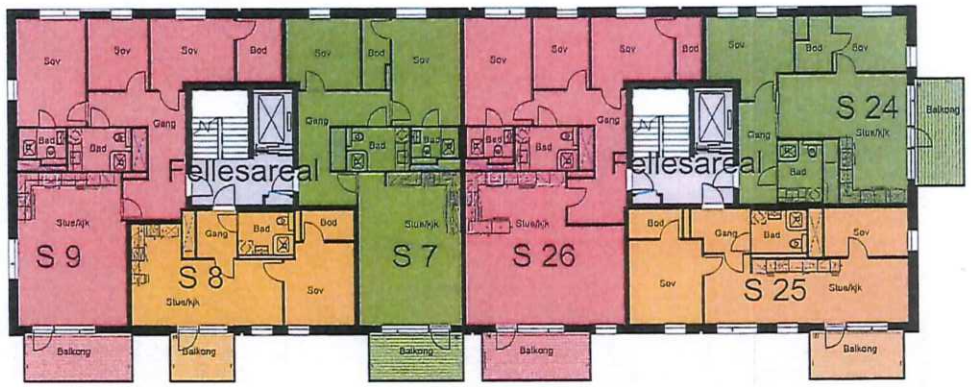
Seksjoneringstegning
Plan 2 Hus C, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

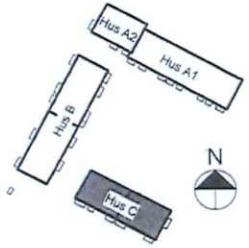
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 25 og 27 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 5 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S - Seksjonsnummer

SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

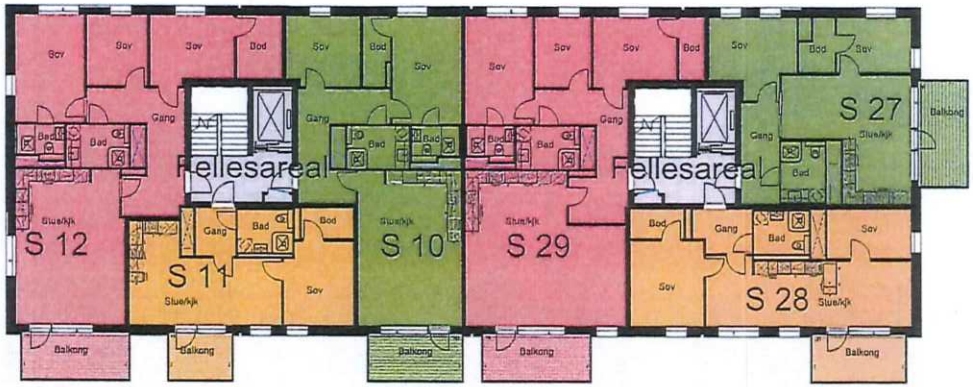
Seksjoneringstegning
Plan 3 Hus C, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

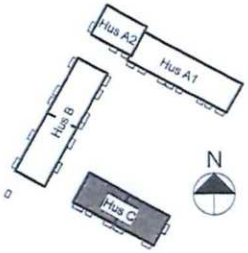
MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 25 og 27 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 6 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S - Seksjonsnummer



SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

Seksjoneringstegning
Plan 4 Hus C, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

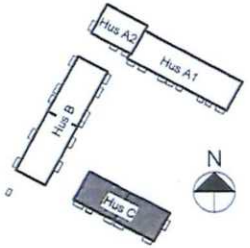
MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 25 og 27 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 7 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S - Seksjonsnummer



SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

Seksjoneringstegning
Plan 5 Hus C, 1:200
09.05.17

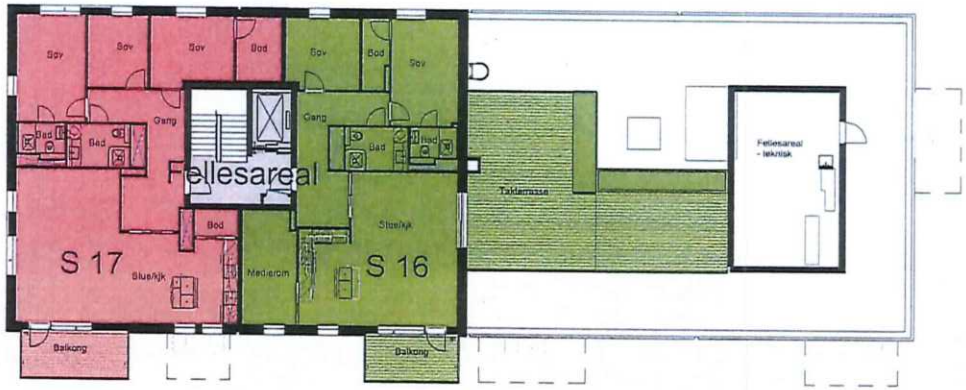
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

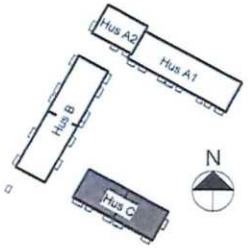
MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 25 og 27 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 8 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S - Seksjonsnummer



SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

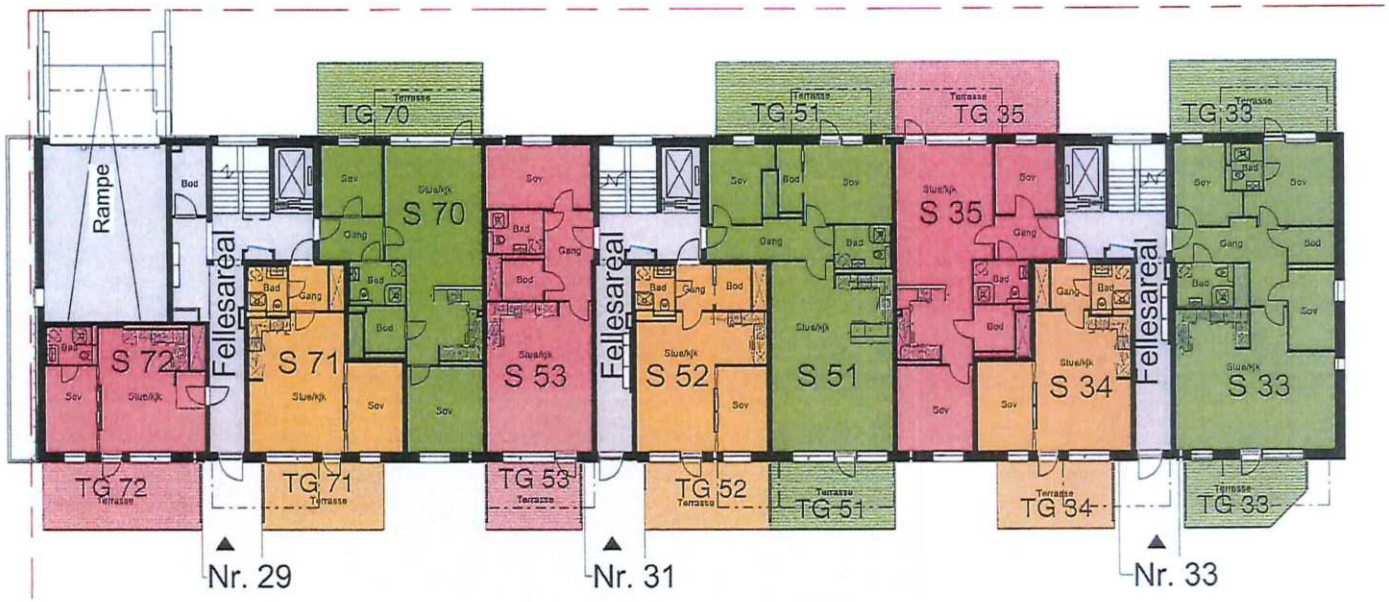
Seksjoneringstegning
Plan 6 Hus C, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

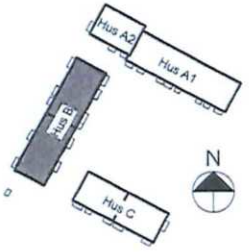
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 29, 31 og 33 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 9 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S - Seksjonsnummer

SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

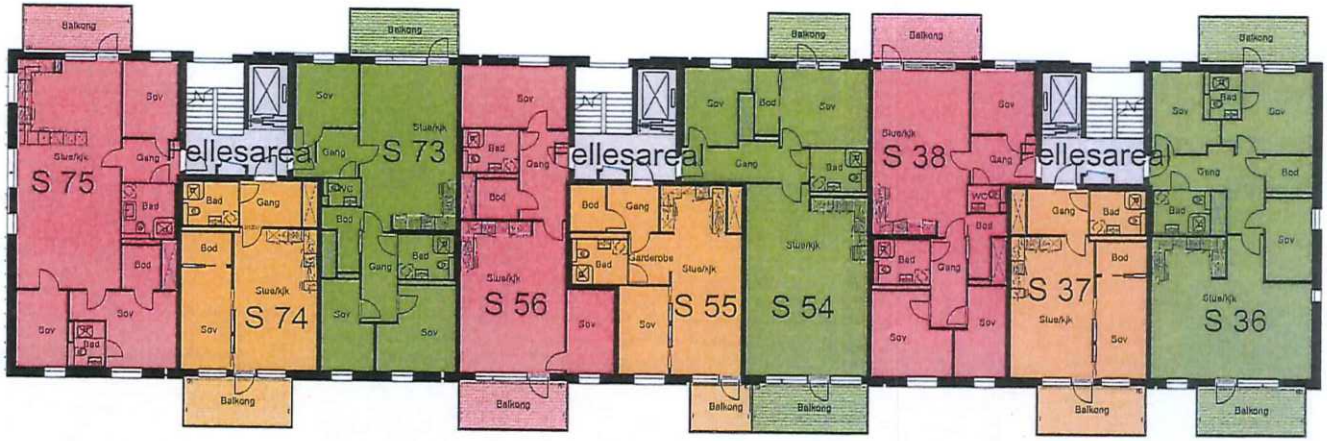
Seksjoneringstegning
Plan 1 Hus B, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

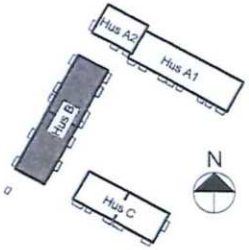
MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 29, 31 og 33 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S - Seksjonsnummer



SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

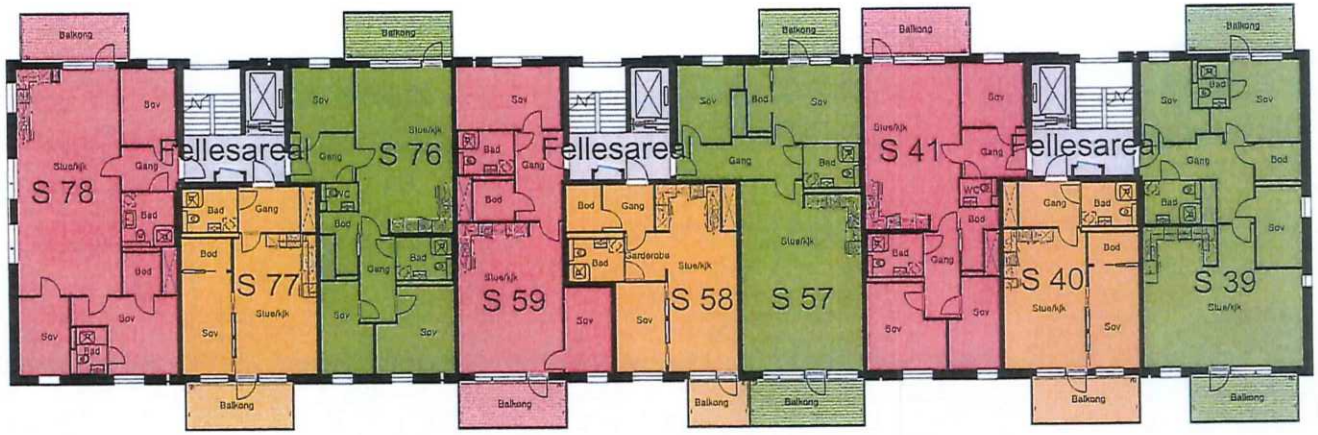
Seksjoneringstegning
Plan 2 Hus B, 1:200
09.05.17

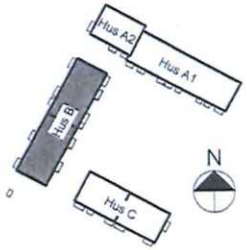
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 29, 31 og 33 Gnr. 124 Bnr. 35





S - Seksjonsnummer

VEDLEGG 11 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

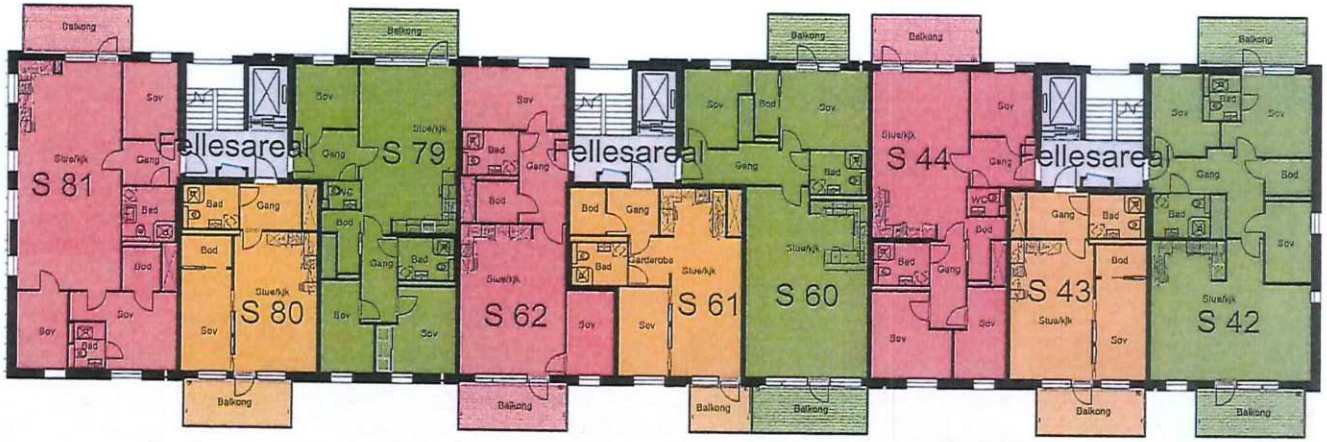
Seksjoneringstegning
Plan 3 Hus B, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

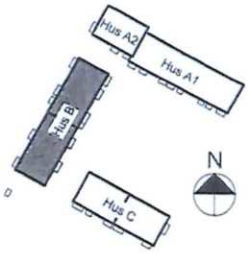
MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 29, 31 og 33 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 12 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S - Seksjonsnummer



SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

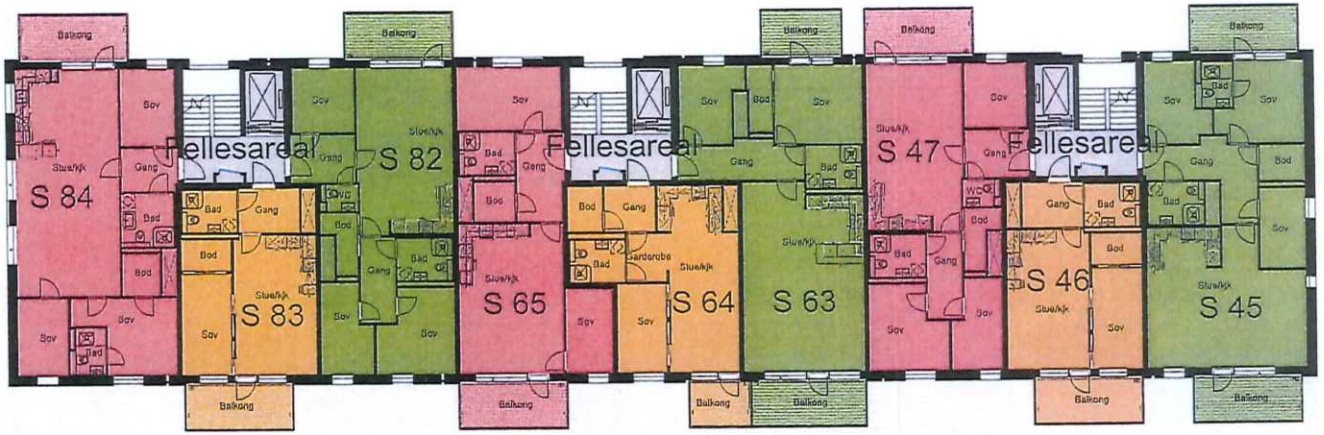
Seksjoneringstegning
Plan 4 Hus B, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

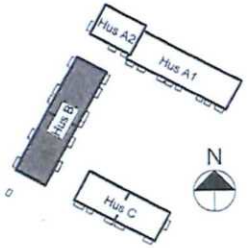
MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 29, 31 og 33 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 13 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S - Seksjonsnummer



SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

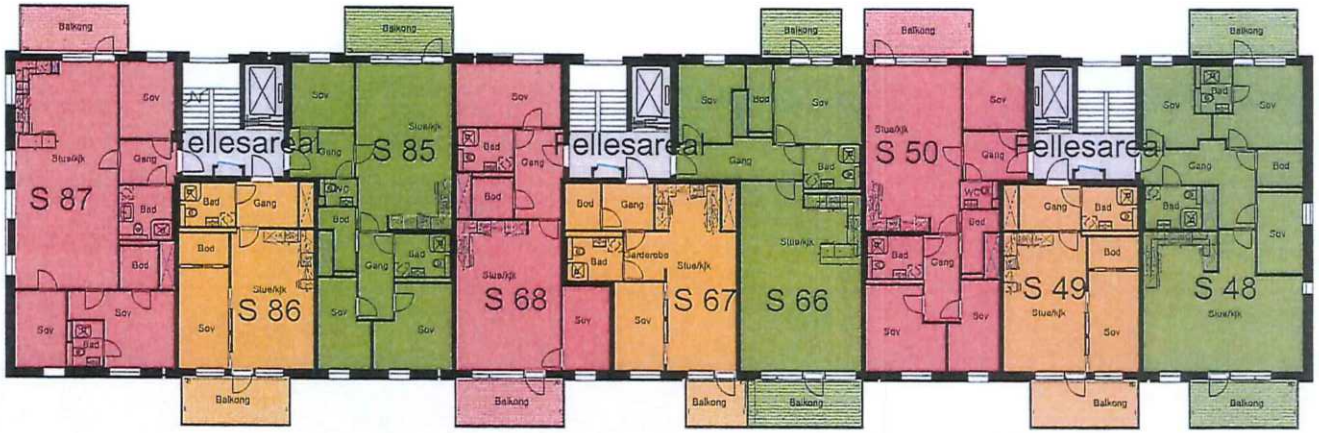
Seksjoneringstegning
Plan 5 Hus B, 1:200
09.05.17

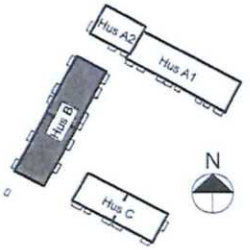
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 29, 31 og 33 Gnr. 124 Bnr. 39





S - Seksjonsnummer

SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

Seksjoneringstegning
Plan 6 Hus B, 1:200
09.05.17

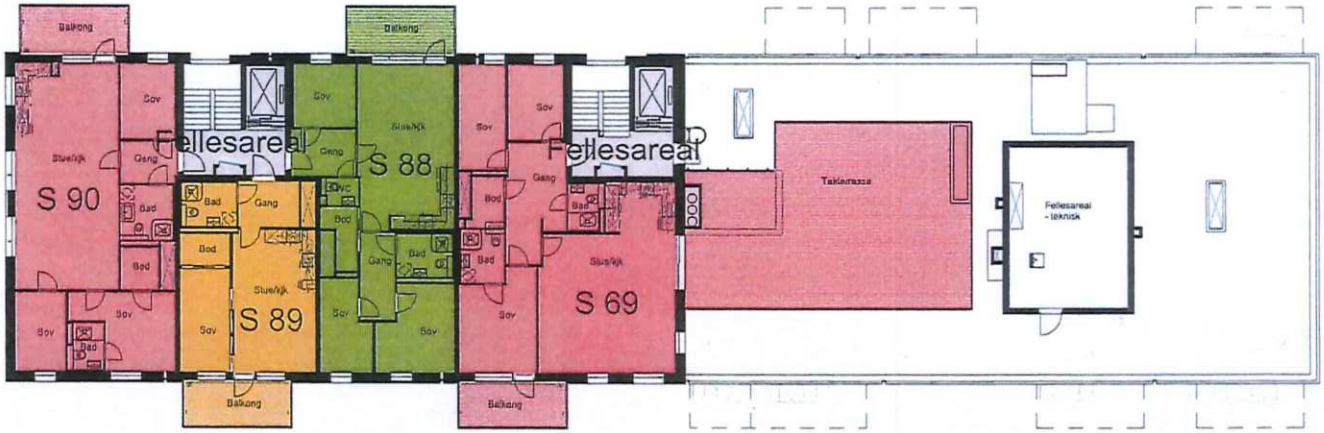
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

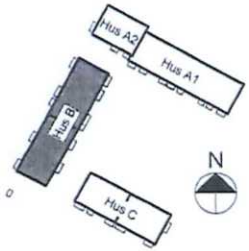
MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 29, 31 og 33 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 15 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S - Seksjonsnummer



SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

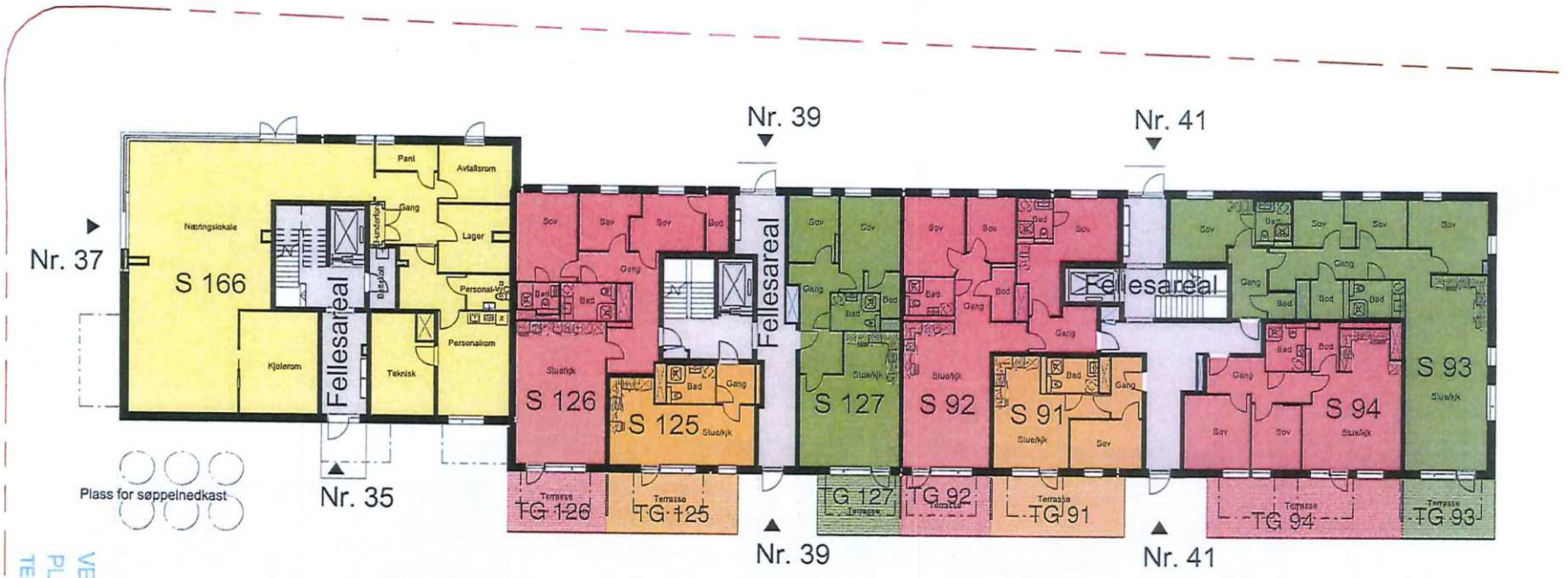
Seksjoneringstegning
Plan 7 Hus B, 1:200
09.05.17

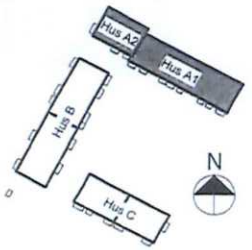
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 35, 37, 39 og 41 Gnr. 124 Bnr. 39





VEDLEGG 16 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S - Seksjonsnummer

SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

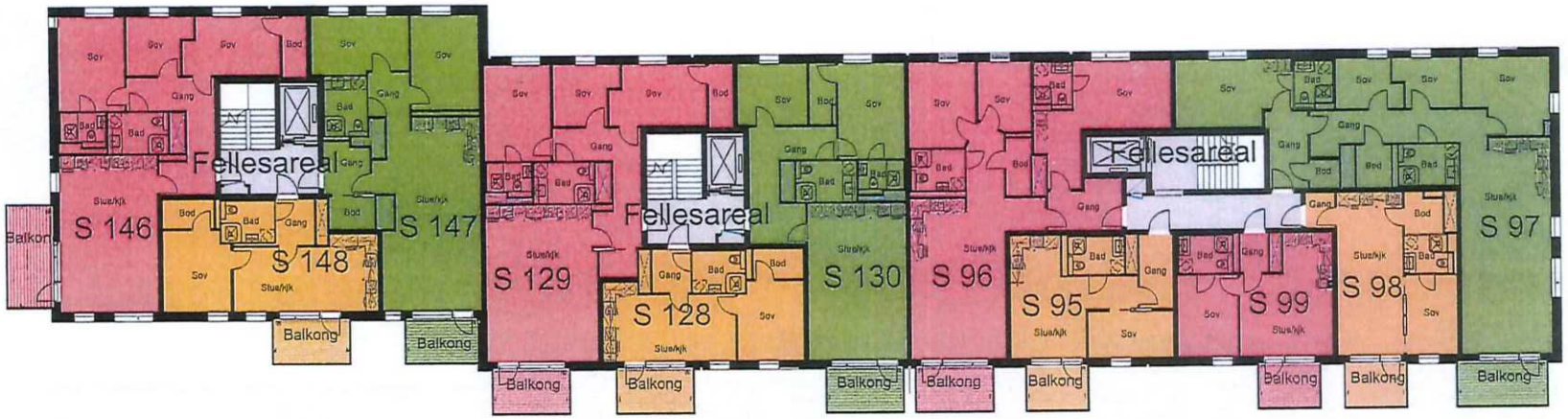
Seksjoneringstegning
Plan 1 Hus A, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

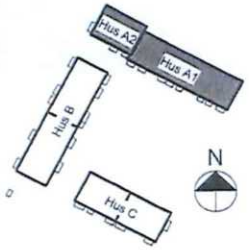
MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 35, 37, 39 og 41 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 17 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S - Seksjonsnummer



SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

Seksjoneringstegning
Plan 2 Hus A, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

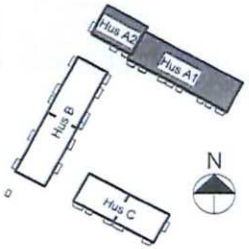
MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 35, 37, 39 og 41 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 18 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

S - Seksjonsnummer



SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

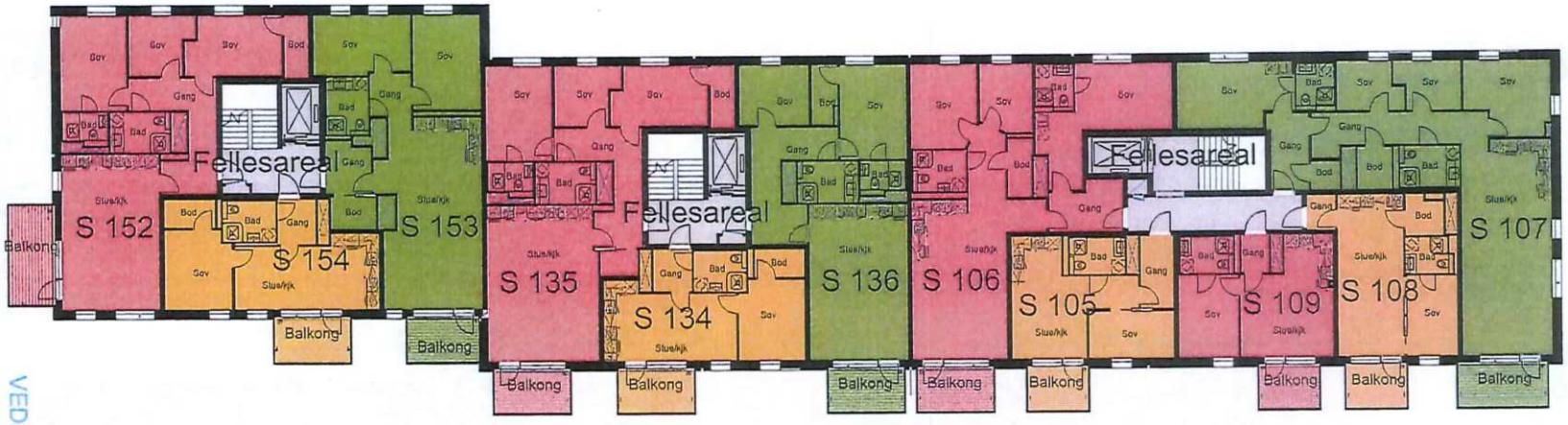
Seksjoneringstegning
Plan 3 Hus A, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

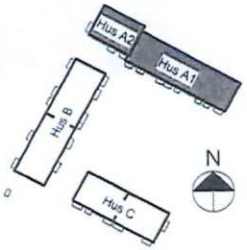
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 35, 37, 39 og 41 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 18 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S - Seksjonsnummer

SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

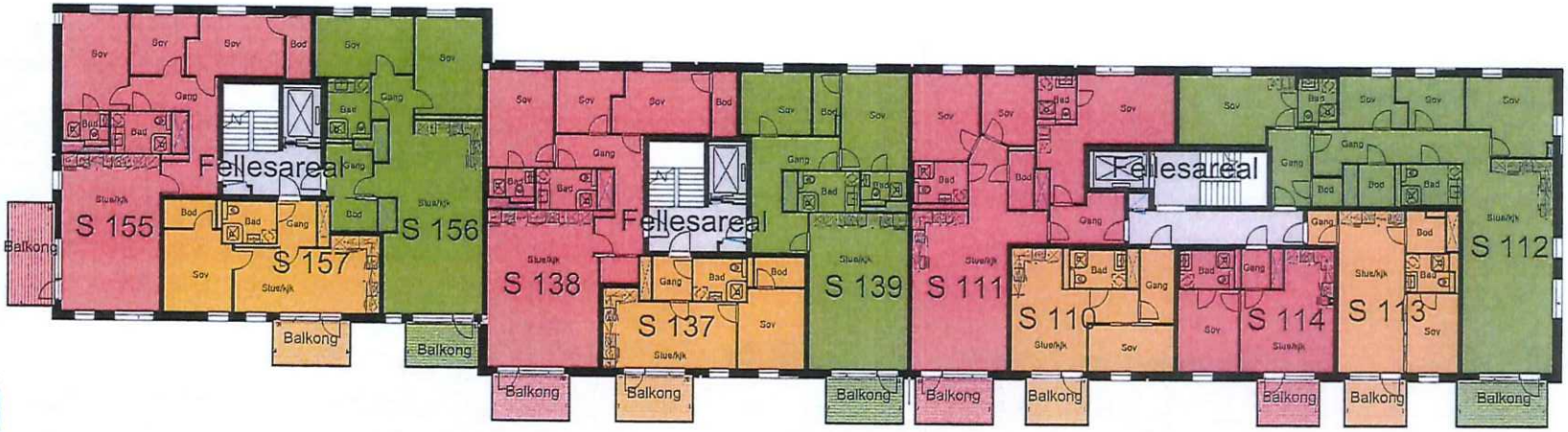
Seksjoneringstegning
Plan 4 Hus A, 1:200
09.05.17

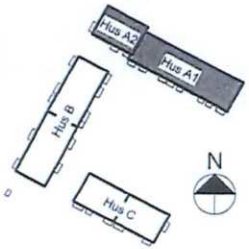
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 35, 37, 39 og 41 Gnr. 124 Bnr. 59





S - Seksjonsnummer

VEDLEGG 20 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

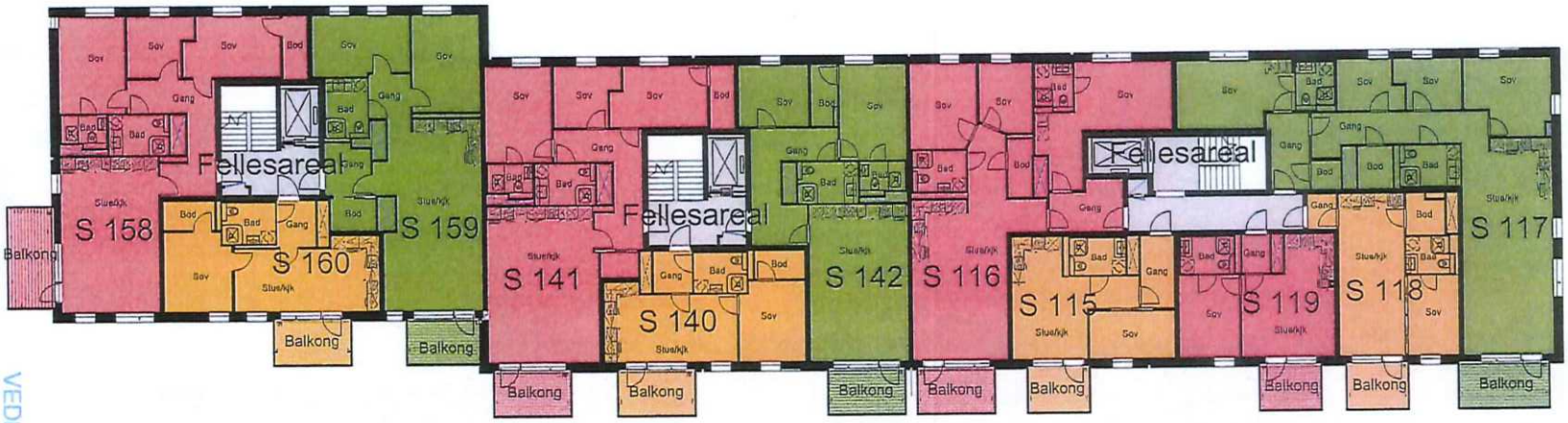
Seksjoneringstegning
Plan 5 Hus A, 1:200
09.05.17

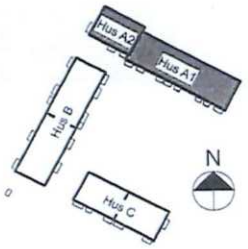
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 35, 37, 39 og 41 Gnr. 124 Bnr. 39





S - Seksjonsnummer

VEDLEGG 27 AV 23

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

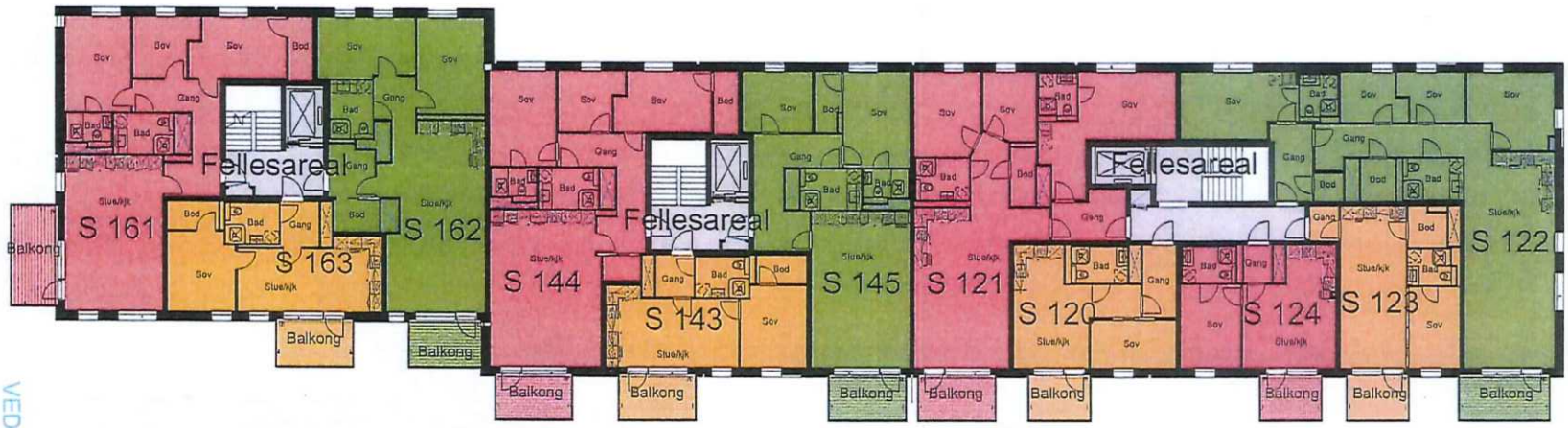
Seksjoneringstegning
Plan 6 Hus A, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

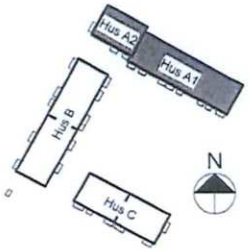
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 35, 37, 39 og 41 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 22 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S - Seksjonsnummer

SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

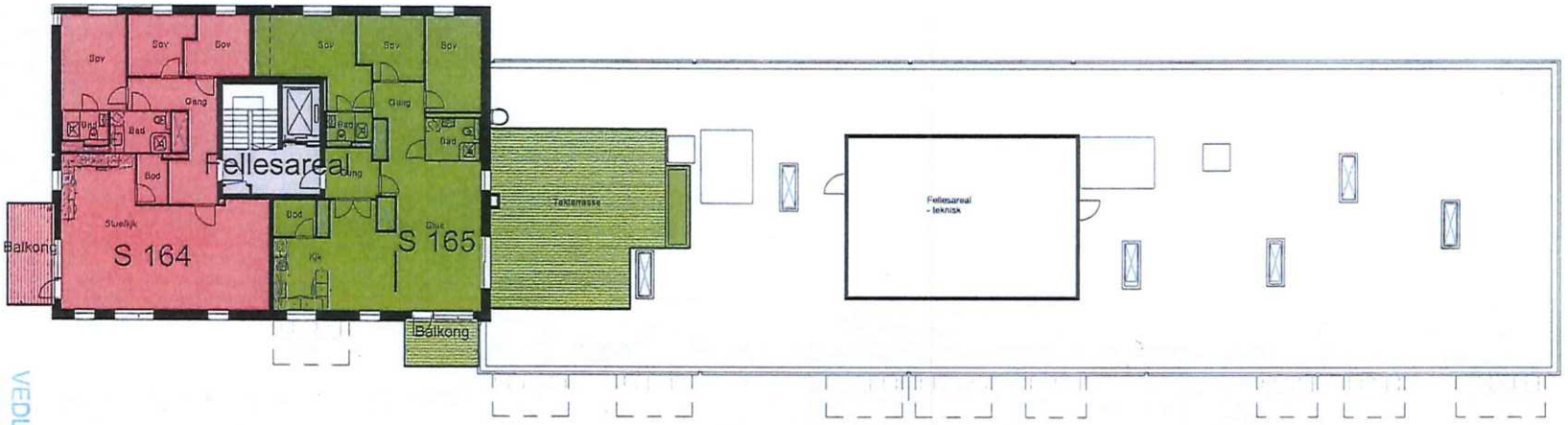
Seksjoneringstegning
Plan 7 Hus A, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

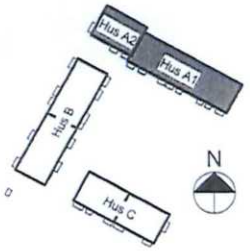
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

MØLLERS HAGE

Adresse: Peter Møllers vei 35, 37, 39 og 41 Gnr. 124 Bnr. 39



VEDLEGG 23 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



S - Seksjonsnummer

SKANSKA

Peter Møllers vei 25-41

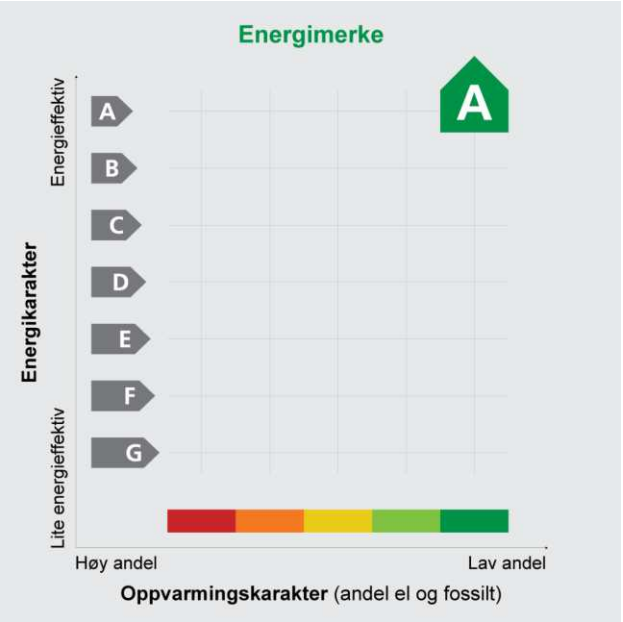
Seksjoneringstegning
Plan 8 Hus A, 1:200
09.05.17

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50
HD ARKITEKTER AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1119351/200
Uthentet 2025-03-24 10:11

ENERGIATTEST

Adresse	Peter Møllers vei 35
Postnr	0585
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	124
Bnr.	39
Seksjonsnr.	153
Festenr.	
Bygn. nr.	300535142
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-941754
Dato	19.10.2018



Innmeldt av	HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	90,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	02.05.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Peter Møllers vei 35
Postnr/Sted: 0585 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.10.2018 12:38:29
Gnr: 124
Bnr: 39
Seksjonsnr: 153
Festenr:
Bygnnr: 300535142
Energimerkenummer: A2018-941754
Ansvarlig for energiattesten: MØLLERS PETER VEI 15 HJEMMEL AS
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Generell informasjon

Nytt bygg

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Peter Møllers vei 35
Postnr/Sted: 0585 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.10.2018 12:38:29
Energimerkenummer: A2018-941754
Ansvarlig for energiattesten: MØLLERS PETER VEI 15 HJEMMEL AS
Energimerking er utført av: HUSOLA Energimerking AS v/ Ola Husevåg

Gnr: 124
Bnr: 39
Seksjonsnr: 153
Festenr:
Bygnnr: 300535142

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m^2
Areal tak	0 m^2
Areal gulv	0 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m^2
Oppvarmet BRA	90 m^2
Totalt BRA	90 m^2
Oppvarmet luftvolum	223 m^3
U-verdi for yttervegger	0,21 $W/(m^2 \cdot K)$
U-verdi for tak	0,00 $W/(m^2 \cdot K)$

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,80 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	02.05.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	79 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,43 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,900
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.10.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	HUSOLA Energimerking AS
Navn person	Ola Husevåg

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	11,3
Ventilasjonsvarme	4,7
Varmtvann	29,8
Vifter	4,5
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	79,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7774 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4692 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7774 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3541 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4233 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7774 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28 %

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:
Peter Møllers vei 35, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 39, Snr. 153, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260119

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
