PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

# MØLLERGATA 38A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet**
**Møllergata 38 A**
**0179 Oslo**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 3 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 5 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Espen Eilertsen**
Dato: 13/03/2025

Bjørnsrudgutua 5
Dal 2072
97138866
espen@hjemtakst.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:208, Bnr: 434 |
| Hjemmelshaver: | Agostino Codinas |
| Seksjonsnummer: | |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | 24 |
| Byggeår: | 1888 |
| Tomt: | 897,8 m² |
| Kommune: | Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Hjemmelshaver |
| Befaringsdato: | 03.03.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | Tilkoblet offentlig nett |
| Avløp: | Tilkoblet offentlig nett. |
| Adkomst: | Adkomst fra kommunal vei |

**OM TOMTEN:**
Relativt flat asfaltert bakgård med sykkelparkering.

**OM BYGGEMETODEN:**
Støpt plate mot grunn.
Bærende konstruksjoner oppført av mur, utvendig pusset og malt.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, antatt tekket med takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**ANNET:**
OPPVARMING:
Varmekabler på bad.
Elektrisk panelovn.

ROMHØYDE:
2,4m-5,53m i studioleilighet. 2,46m-3,68m i gang. 2,4m på bad. Hems over bad er ikke oppmålt.

Adkomst til leiligheten med trapp i felles oppgang.
Parkering i gate.

**DOKUMENTKONTROLL:**

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

GULV:
Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.

VEGGER:
Fliser på bad. Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Malte overflater med downlights over kjøkken og ved bad.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

24- Montert termostat, spotter, dimmer og lampe over speil på bad, samt stikkontakt til vaskemaskin.

**FELLESKOSTNADER:**

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | | 5 | | | | |
| 3. Etasje. | 17 | | | | 17 | |
| Hems | 14 | | | | 14 | |
| SUM BYGNING | 31 | 5 | | | 31 | |
| SUM BRA | 36 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Studioleilighet med kjøkken, gang og bad

**BRA-e:**

Bod i kjeller

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod i kjeller tilhører leiligheten, eller er fellesareal med bruksrett.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen er kontrollert i dagslys. Møbler og seng i gang er ikke flyttet på, slik at det ikke var mulig å kontrollere slitasje på hele gulvet.

**ANDRE MERKNADER:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Hjemmelshaver.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no



www.bmtf.no

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Espen Eilertsen**

Byggmester og takstmann

---

13/03/2025

Espen Eilertsen



©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

---

Flislagte vegger og malt himling med downlights.

Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.
- Dusj med skyvedør.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

---

**Merknader:**

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 10mm fall over en lengde på 80 cm ut fra sluk i dusj. Viktig å merke seg at det er krav til 16mm fall over denne lengden. Det registreres sprukket gulvlis i dusj, ikke avdekket hulrom under fliser eller andre svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes da fall på gulv ikke samsvarer med gjeldende krav og sprekk i gulvflis i dusj.

---

**Merknader:**

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2006.
Sluk og vannlås av rustfritt stål med klemring av plast, ingen synlig slukmansjett.
Hjelpesluk av plast under innredning.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Det ble boret hull fra tilstøtende vegg for dusj i gang og det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader. Det var ikke mulig å måle fukt i bunnsvill, da bunnsvill ligger lavere enn gulvet i gangen.

TG2 vurderes da membranen har passert halvparten av sin forventede levetid, ingen synlig slukmansjett og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran.

---

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år



## 2. Kjøkken

**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Innredning med slette fronter og benkeplate av av heltre med fliser på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Kokeplate, integrert komfyr og kjøleskap med mekanisk avtrekk over kokeplate ifølge eier.
Frittstående oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran og elektronisk waterstopp funksjon under benk.

TG2 vurderes da det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate.

---

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer. Det bemerkes at det ikke var mulig å flytte seng og tunge møbler, slik at det kan være sår og hakk i gulv som ikke er bemerket.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, produsert i 2009.Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke
avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Dobbel ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 db.
Innvendig slett trefyllingsdør til bad.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, ingen
merknader.

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer er 40 år

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 6. VVS

**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i skap i himling på bad og under kjøkkenbenk og de fungerer etter hensikten.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør, men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet levetid, slik at oppgradering bør påregnes i tiden som kommer.

TG2 vurderes da det er ukjent alder på vann og avløpsrør.

**Merknader:** Forventet levetid for vann og avløpsrør er 50 år

**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er fra 2006

Varmtvannsbereder er plassert på hems over bad, men hjemmelshaver hadde ingen trapp eller stige, slik at det ikke var tilkomst til å inspisere varmtvannsberederen.

Anbefaler at de som skal på visning, tar med seg trappestige for å kontrollere varmtvannsberederen.

**Merknader:**

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Anlegget ble sist fornyet i Ukjent
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kjøkken er tilkoblet mekanisk avtrekk, ifølge eier.
Mekanisk avtrekk på bad, men det savnes tilluft til badet fra spalte under dørblad.
Tilluft til leiligheten fra ventil i yttervegg.

TG2 vurderes da det ikke er tilluft til badet fra spalte under dørblad.

**Merknader:**

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2006
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i felles gang med automatsikringer og 6 kurser ihht oversikt.
Hovedsikring 3x25 Amp

Det er fremlagt samsvarserklæring for:
Bad : Monterte termostat, spotter, dimmer og lamper over speil på badet Vaskemaskin : Monterte ny stikkontakt til vaskemaskin.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for oppføring av det elektriske anlegget i 2006.

**Merknader:**

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest fra bruksendring i 2013. Hoved etasjen er godkjent som studioleilighet og det er tegnet inn en kjøkkeninnredning. Trapp fra studioleilighet opp til hems, hvor selve hemsen ikke er rom definert. Hemsen blir definert som en gang til badet.
Hemsen er trukket inn ved utløp til trapp. Endring av planløsning ved hems er søknadspliktig til kommunen, men ikke byggesøkt. Tegningene forøvrig samsvarer med de godkjente tegningene.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

| | |
|---|---|
| 1.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | TG2 vurderes da fall på gulv ikke samsvarer med gjeldende krav og sprekk i gulvflis i dusj. |
| 1.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 vurderes da membranen har passert halvparten av sin forventede levetid, ingen synlig slukmansjett og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på membran. |
| 2.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | TG2 vurderes da det ikke er montert komfyrvakt over kokeplate. |
| 6.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 vurderes da det er ukjent alder på vann og avløpsrør. |
| 6.3 | Ventilasjon |
| | TG2 vurderes da det ikke er tilluft til badet fra spalte under dørblad. |

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Primera |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 125250041 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Agostino Codinas |

| Gateadresse |
| --- |
| Møllergata 38A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0179 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Bassic

Polise/avtalenr.: 2547612

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250041

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Varmekabler |
| Arbeid utført av | M.TEK |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250041

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250041

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250041

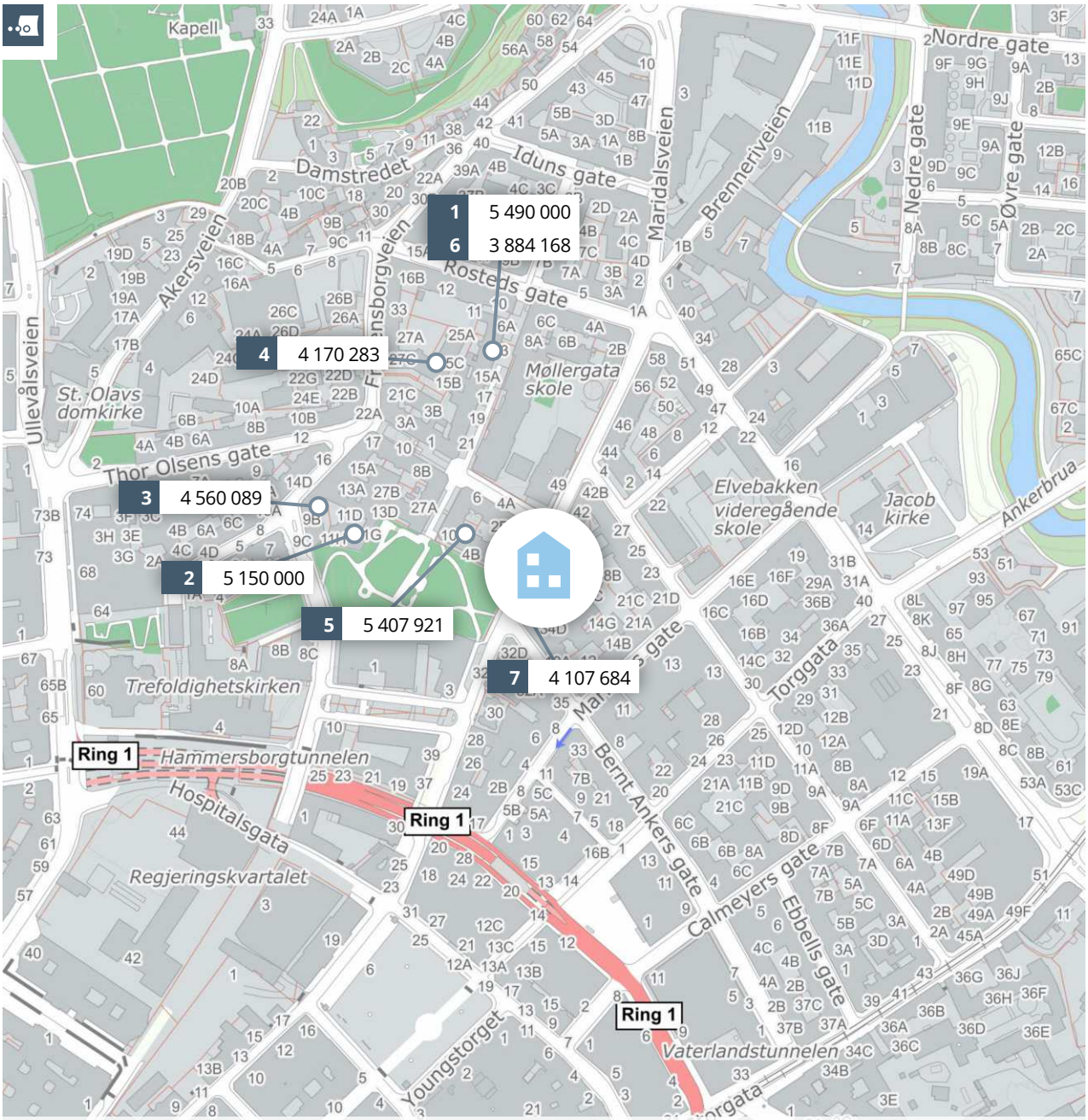
# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Agostino Codinas | a043e4685113c08096e0ad92f8fc4ec9141716a4 | 13.03.2025 11:53:48 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 125250041

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




# Meglers verdivurdering

# MØLLERGATA 38 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 13.03.2025

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: Marianne Dåsnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Møllergata 38 A, 0179 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1888

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

Verdivurdert til

**3 950 000**

| 3 324 | 3 953 324 | 127 527 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 31 m² | 5 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1888 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 825 |
| Formue | 0 |
| Soverom | - |
| Etasje | 3 |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Deichmans gate 13<br>33 m² 1890 3. etg 1 sov | 25.06.2024 | 4 200 000 | **4 200 000** | 1 290 000 | 5 490 000 | **166 364** |
| 2 Fredensborgveien 11 G<br>42 m² 1882 2. etg 1 sov | 08.10.2024 | 4 500 000 | **5 150 000** | 0 | 5 150 000 | **122 619** |
| 3 Fredensborgveien 9 A<br>35 m² 1895 4. etg 1 sov | 16.01.2024 | 4 190 000 | **4 050 000** | 510 089 | 4 560 089 | **130 288** |
| 4 Fredensborgveien 25 C<br>36 m² 1898 1. etg 1 sov | 05.08.2024 | 3 720 000 | **3 900 000** | 270 283 | 4 170 283 | **115 841** |
| 5 Deichmans gate 10 B<br>42 m² 1897 4. etg 2 sov | 24.02.2025 | 4 850 000 | **5 400 000** | 7 921 | 5 407 921 | **128 760** |
| 6 Deichmans gate 13<br>28 m² 1890 1. etg 1 sov | 25.11.2024 | 3 780 000 | **3 780 000** | 104 168 | 3 884 168 | **138 720** |
| 7 Møllergata 47 A<br>45 m² 1896 1. etg 1 sov | 12.09.2024 | 4 200 000 | **4 050 000** | 57 684 | 4 107 684 | **91 282** |

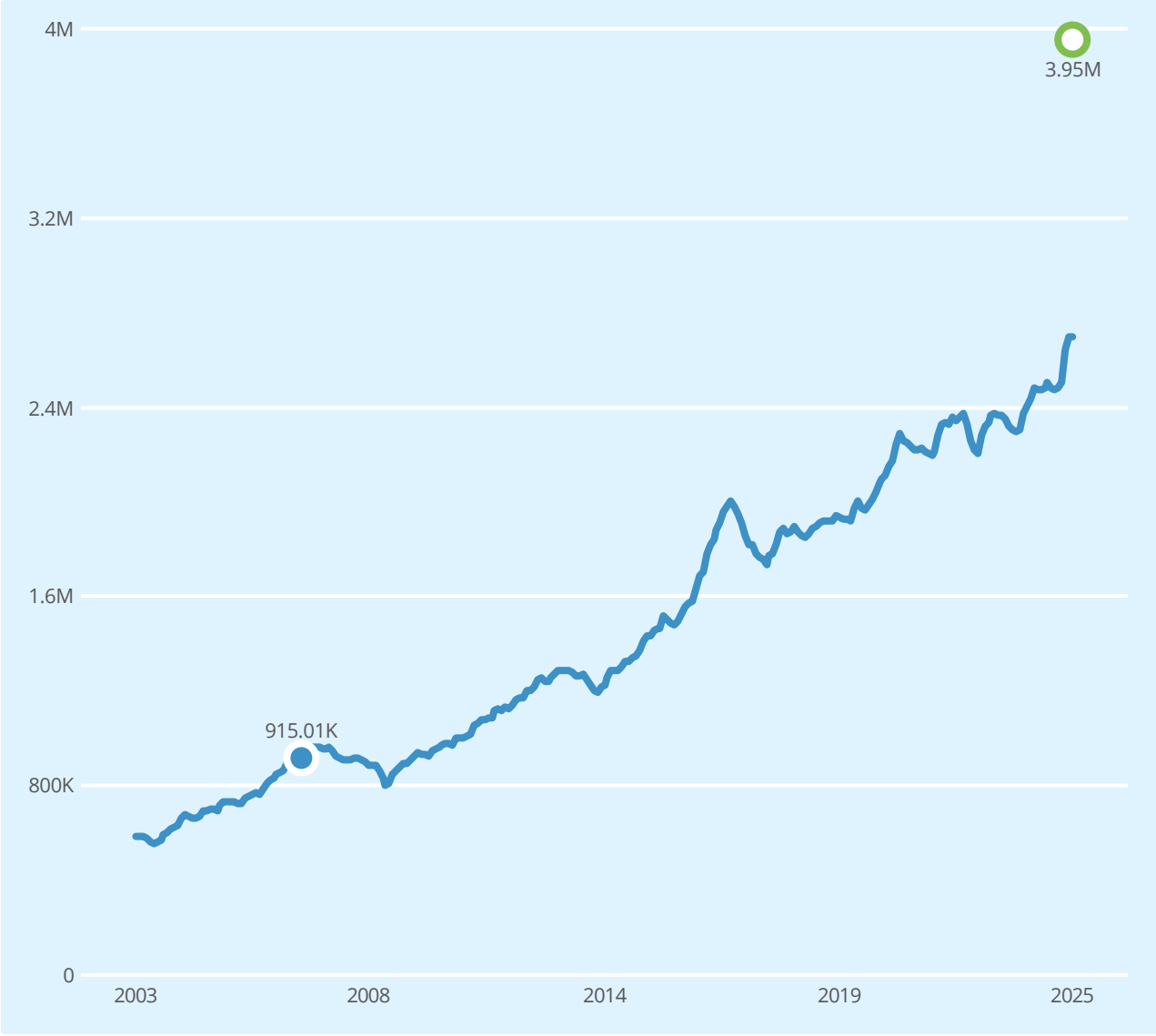
Tøff og arealeffektiv studioleilighet i 3.etg over 2 plan!

Boligen har fantastisk takhøyde som strekker seg fra 2,4 til hele 5,53 meter på det høyeste.
Rikelig med naturlig dagslys fra høyreist klassisk vindu med dyp vinduskarm som strekker seg opp mot en unik takhøyde!
Leiligheten innbyr til en lys og lun atmosfære.

BRA-i: 31 kvm
Studioleilighet med kjøkken, gang og bad.
(Hems over bad er ikke oppmålt.)

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 08.12.2013 | 08.12.2013 | 10.12.2013 | - | 1 950 000 | 1 196 832 | 3 146 832 | 1 |
| 12.12.2011 | 12.12.2011 | 12.12.2011 | - | 525 000 | - | 525 000 | 2 |
| 12.02.2007 | 12.02.2007 | 12.02.2007 | - | 513 000 | - | 513 000 | 2 |
| 09.12.2006 | 09.12.2006 | | - | 525 000 | 390 009 | 915 009 | |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. prisen bør gjenspeile det som er omsatt og dagens marked

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 8 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

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

15
leiligheter solgt

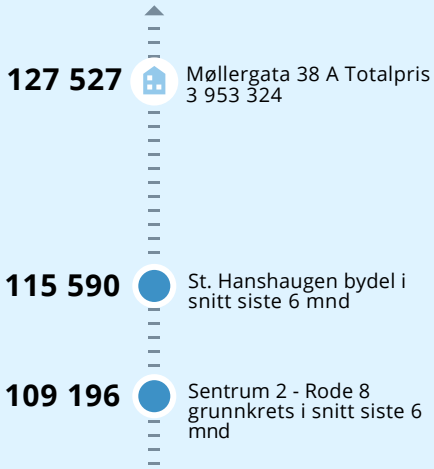


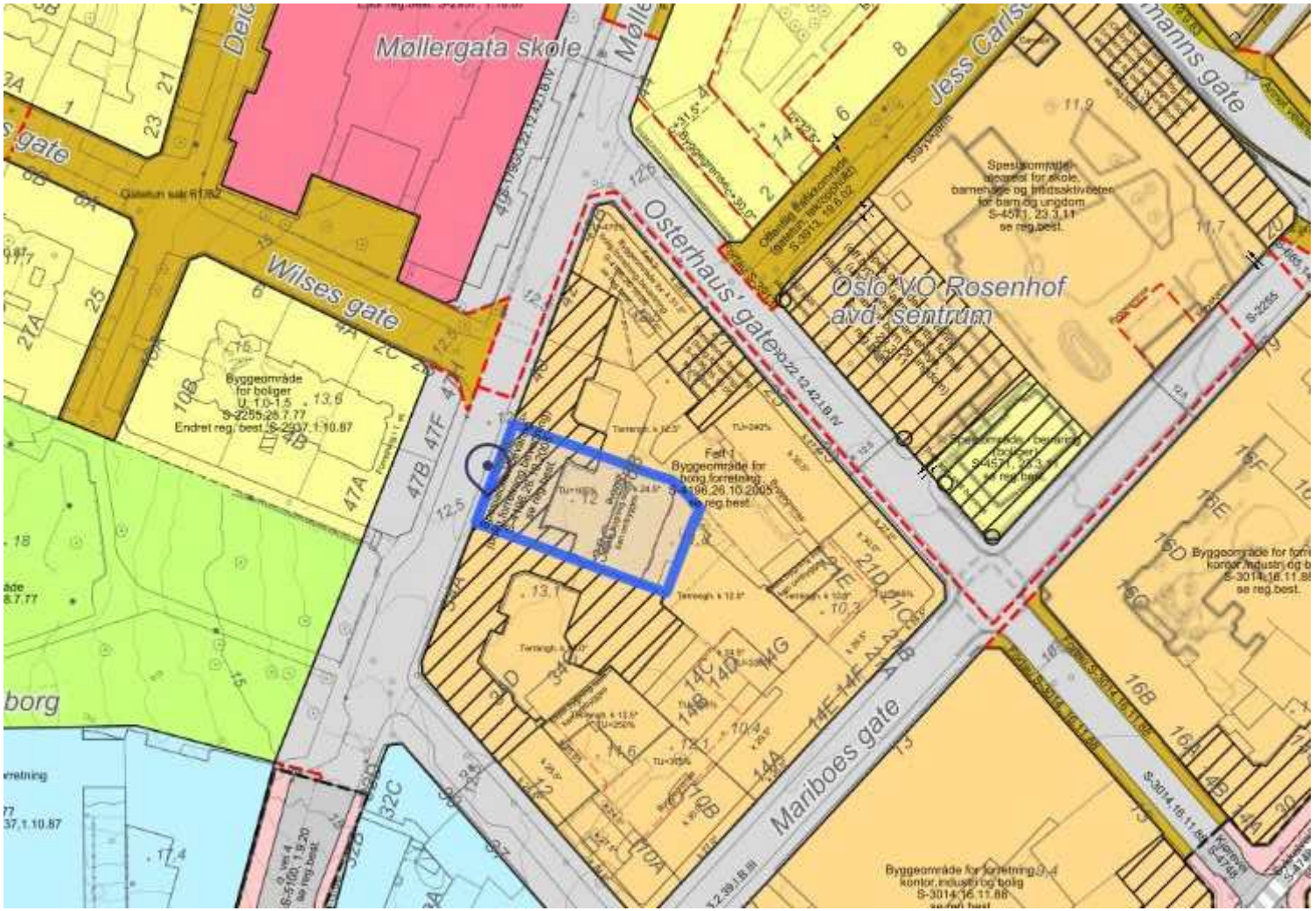

Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 3.1% over prisantydning

## Analyse m²-priser




Møllergata skole
Wilses gate
Osterhaus' gate
Jess Carlsens gate
Mariboes gate
Oslo VO Rosenhof
avd. sentrum
Felt 1
Byggeområde for
høg forretning
S-4196,26.10.2005
se reg.best.
Byggeområde
for bolger
U. 1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Spesialområde
skolested for skole,
barnehage og fritidsaktiviteter
for barn og ungdom
S-4571, 23.3.11
se reg.best.
Byggeområde for forretning
kontor, industri og bolig
S-3014,16.11.88
se reg.best.

Oslo

# S-4196

MARIBOES GATE 16 M.FL. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr. 208, bnr. 433 m.fl.

**Vedtaksdato:** 26.10.2005

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200110908

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200110908

Dokumentet består av 4 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 MARIBOES GATE 16 MFL., GNR. 208, BNR. 54, 55, 392, 393, 433, 434, 436, 437, 512, 514, 517, 518**

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kart nr. OP1-200110908 og datert 24.01.2003, revidert 12.11.2004 og 01.12.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig, forretning (Felt 1)
- Byggeområde for bolig, forretning, bevertning (Felt 2)
- Spesialområde: bevaring av bygninger (bolig, forretning)
- Spesialområde: bevaring av bygninger (bolig, forretning, bevertning)
- Spesialområde: bevaring av bakbygning og vognheis i bakbygning i Møllergata 34

§ 3. Strøkstjenelig virksomhet
Strøkstjenelig virksomhet kan kun tillates lokalisert i 1.etasje mot gaten. I tillegg tillates strøkstjenelig virksomhet i mellom- og bakgårdsbygning for eiendom 208/55. Virksomheten må ikke komme i konflikt med omkringliggende boligformål. Varelevering skal kun skje fra gaten.

Når det gjelder gnr. 208 bnr. 55, aksepterer kommunen at eier, i tilfellet store setningsskader, brann eller annen totalskade på eksisterende bakgårdsbygning, får oppføre ny bygning som i dag, med samme byggehøyde og innen samme byggegrense.

§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for bolig skal det innsendes utomhusplan. Planen skal vise opparbeidet tomt. Planen skal vise gangveier, oppholdsarealer, lekearealer, trær og annen vegetasjon. Terreng i gårdsrommet kan bearbeides opptil maksimum terrenghøyde som vist på plankartet. Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 15 kvm pr. bolig derav minimum 8 kvm på terreng. Takterrasser og balkonger kan inngå i samlet uteoppholdsareal. Alt ubebygd areal på terreng skal opparbeides til uteoppholdsareal. Minimum 20 % av ubebygd areal over terreng skal ikke underbygges med kjelleretasje for å sikre mulighet for større trær. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5. Parkering
Bilparkering skal ved nybygg anlegges i egen parkeringskjeller på inntil 2 etasjer under terreng. Parkeringsanlegg kan anlegges utenfor byggegrenser og nærmere nabogrense enn 4 meter.

Bilparkering for boligdelen skal anordnes etter følgende fordeling:
Min. 0,60 og maks. 0,90 plasser pr. 4-roms eller større leilighet,
min. 0,45 og maks. 0,70 plasser pr. 3-roms leilighet,
min. 0,30 og maks. 0,50 plasser pr. 2-roms leilighet, og
min. 0,15 og maks. 0,25 plasser pr. 1-roms leilighet.

Bilparkering skal for næringsdelen anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer.

Sykkelparkering skal anordnes for bosatte, innendørs eller utendørs overdekket etter følgende fordeling:
min. 2,5 plasser pr. 4-roms eller større leilighet,
min. 2,0 plasser pr. 3-roms leilighet,
min 1,5 plasser pr. 2-roms leilighet, og
min. 1,0 plasser pr. 1-roms leilighet.

Besøksparkering for sykkel kan anordnes utendørs.

§ 6. Plassering av formål
Forretning tillates kun lokalisert i 1.etasje mot gaten. Den enkelte forretningsenheten skal ikke overstige 800 kvm. T-BRA. Det tillates bevertning kun i 1.etasje mot Møllergata, og kun i form av mindre kafeer på maksimum 100 kvm T-BRA inkludert tilhørende funksjoner.
Varelevering skal kun skje fra gaten.

§ 7. Byggeområde – felt 1 og 2

7.1 Grad av utnytting

Ved beregning av %TU skal bruksareal under terreng ikke medregnes, slik at det skal regnes 0 % bruksareal der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, 50 % bruksareal der avstanden er mellom 0,5 m og 1,5 m, og 100 % bruksareal der avstanden er over 1,5 m. Maksimum tillatt %TU oppgitt på plankartet gjelder ved oppføring av nybygg.

7.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og forøvrig innenfor byggegrenser samt innenfor de angitte mønehøyder som vist på plankartet. Maksimum bygningsbredde er 12 m. Innenfor de angitte kotehøyder tillates inntil 4 etasjer med tilbaketrukket 5.etasje mot Bernt Ankers gate, for øvrig mot gaten 5 etasjer med en tilbaketrukket 6.etasje, og i gårdsrommet 4 etasjer. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum- og takform ved nybygg. Mindre heishus, trapperom og rekkverk inntil 2,5 m over maks. gesimshøyde kan godkjennes når det er tilpasset bygningens øvrige fasadeutforming. Gulvnivået i boliger i 1.etasje skal mot gaten ligge mellom 1 – 1,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå ved nybygg.

Eksisterende bakgårdsbebyggelse som markert på plankartet kan ombygges innenfor eksisterende bygningsvolum. Eksisterende bebyggelse langs gate pr. vedtaksdato på eiendom 208/54 og 208/514 kan ombygges innenfor eksisterende bygningsvolum.

Balkonger tillates mot gårdsrom fra og med 2.etasje og oppover, og kan stikke utover veggliv og byggegrense med maksimum 1,6 m. Balkonger kan maks. oppføres i 40 % av hver enkelt fasades lengde.

7.2.1

For eiendommene 208/55, 208/392, 208/393 og 208/514: Bredde på bygning langs gaten skal som hovedregel være maksimum 12 m, men kan økes til maksimum 14 m som vist på plankartet for disse eiendommene og kun etter en samlet estetisk/arkitektonisk vurdering.

Det forutsettes spesielt høy kvalitet på prosjektet, som må dokumenteres. Prosjektet skal ikke ha vesentlige negative konsekvenser, – for eksempel for solforhold på uteoppholdsarealer og gaterom, for byrom og estetikk, og forholdet til bevaringsverdig bebyggelse, og må derfor også dokumenteres. Relevant dokumentasjon vil være sol- og skyggediagram, romlige sammenhengsskisser.

7.3 Utforming

Lange fasader og store volumer skal brytes opp vertikalt for å motvirke monotoni og lengdevirkning.

7.4 Leilighetsfordeling

Det tillates maks. 30 % 2-roms leiligheter, min. 20 % 4-roms leiligheter, og min. 10 % 5-roms leiligheter. Resterende leiligheter skal være 3-roms leiligheter eller større. Ensidig belyste leiligheter mot nord, nordøst eller mot Møllergata tillates ikke. Minimum 60 % av antall leiligheter skal være gjennomlyste eller tosidig belyst.

7.5 Avkjørsel

Dersom det bygges et felles parkeringsanlegg under terreng som har en utstrekning over to eller flere eiendommer, skal anlegget ha avkjørsel fra Mariboes gate.

§ 8. Spesialområde - bevaring av bygning og vognheis (bolig, forretning, bevertning, heis)

Bakbygning og vognheisen i bakbygningen i Møllergata 34 skal bevares.

Bebyggelse tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseendet, eller gis en annen utforming tilpasset den eksisterende bygningen. Vognheisen i bakbygning skal beholdes uendret i forhold til å være en kulturhistorisk kvalitet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Fasadedetaljer som vinduer, dører, taktekking, m.m. skal bevares.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Ved loftsutbygging tillates kun vinduer i takflaten på gatefasaden. Mot gårdsrommet kan det tillates små oppløft og takterrasser inntil 2,5 m bredde. Takterrassene skal være nedsenket i takets nedre del og bygges uten oppstikkende rekkverk.

Ved ombygging av eksisterende bygning tillates det maksimum 50 % 1- og 2-roms leiligheter derav maksimum 1/5 som 1-roms leiligheter, min. 15 % 4-roms leiligheter og resterende leiligheter skal være 3-roms eller større leiligheter. Ensidig belyste leiligheter mot nord, nordøst eller mot Møllergata tillates ikke. Minimum 60 % av antall leiligheter skal være gjennomlyste eller tosidig belyst.

For eiendommen 208/434 kan kravene i forrige avsnitt til leilighetsfordeling og belysning av leiligheter fravikes dersom prosjektet som helhet, og de minste leilighetene spesielt, er av høy kvalitet. Andelen ettromsleiligheter må uansett ikke overstige 40 %.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

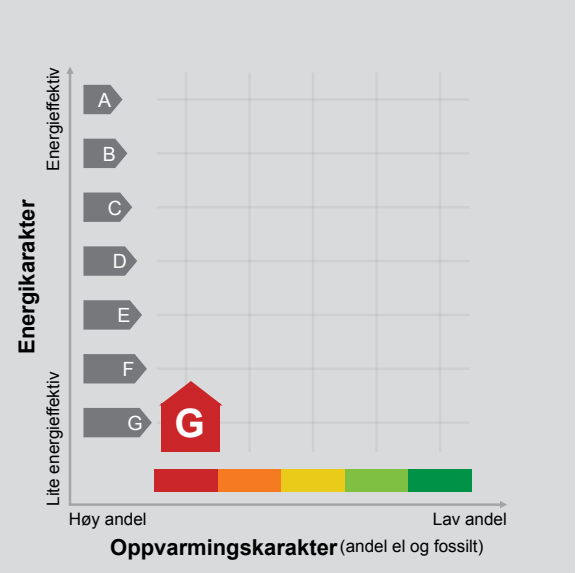
Før igangsettingstillatelse gis for nybygg, tilbygg eller påbygg utover eksisterende bygningsvolum for eiendom 208/518, må eksisterende bakgårdsbygninger som ikke er regulert til bevaring på naboeiendommene 208/436 og 208/517 være revet.

For eiendommene 208/55, 208/392 og 208/512 tillates utvidelse av eksisterende bygningsvolum i form av nybygg/påbygg/tilbygg innenfor regulerte byggegrenser og byggehøyder kun dersom eksisterende bakgårdsbebyggelse rives. Bakgårdsbebyggelsen må være revet før det kan gis igangsettingstillatelse.


Møllergata
Deichmans gate 10 A
Deichmans gate 10 B
Wilses gate 4 A
Wilses gate 2 C
Wilses gate 2 B
Wilses gate 4 B
Møllergata 47 H
Møllergata 47 G
Møllergata 47 F
Møllergata 47 B
Møllergata 47 A
Møllergata 42
Møllergata 40
Møllergata 38 A
Møllergata 38 B
Møllergata 38 C
Møllergata 34 E
Møllergata 34 A
Møllergata 34 C
Møllergata 34 D
Osterhaus' gate 27
Osterhaus' gate 25
Mariboes gate 14 G
Mariboes gate 14 D
Mariboes gate 14 B
Bernt Ankers gate
208 / 518
208 / 437
208 / 436
208 / 517
208 / 514
208 / 392
80478585

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Møllergata 38A |
| Postnummer | 0179 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 208 |
| Bruksnummer | 434 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80478593 |
| Bruksenhetsnummer | H0307 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-91218 |
| Dato | 12.03.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Tiltak utendørs**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1887 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 30 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 13: Montering tetningslister

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

### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Anm.
3 Tegn.
1 Beregn.

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1197/34 OSLO

1

# Ekspedisjons-Dokument

angående Forandringsarbeider

på matr.-nr. 38 Møllergaten

Innlevert 4 juli 1934 Attestert

OSLO BRANDVESEN 1317/34

Ferdig attestert 22.1.1936

Oversendes herr brandchefen til uttalelse
5/7.34
[illegible]
eben

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

1. Nye portrumsvegger må utføres ildfast og taket underpusses.
2. Nye bærende jernkonstruksjoner må inpusses med minst 5.cm. cementpuss på netting.
3. Dør må gjøres selvlukkende.
4. Den avkuttede pipe må forsynes med feierluke efter brandchefens nærmere bestemmelse.

Bygn... Kontr.
mott 13 JUL. 1934

Oslo brandvesen den 12.juli 1934.

B. Hansen.

Overrundes Oslo Helseråd.
Oslo 13/7.34
[illegible]

Anm.
2. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1465/1934
OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosetter

på matr.nr. 38. Møllergaten

Innlevert 24. aug 1934 Attestert

Ferdig attestert 23.12.1935

Overrudes Oslo Helseråd.
Oslo 25/8. 34
Skulaquins.

GM/VW.

Ad: 38 Møllergaten, jnr. 1282/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Regler for innredning av W.C. rum må følges. Rummene må opvarmes. Urinal i kjelleren må ha overrisling og rummet ventileres (friskluftilførsel direkte utenifra samt avtrekk).

Oslo helseråd den 11. september 1934.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Bygn. [illegible]
mott 11 SEP. 1934

Bl. 3.

Tb. Hansen Hoyer

Q.d. til innstilling
Oslo 17/9-34
Skulaquins.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring av leilighet til kontor
og arkiv i 1. etg

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Möllergt 38 - bakbygning | | 71/1136 |

Byggherre
Den Norske Godtemplarordens
byggeforrening
Möllergt 38

OSLO 1

Ansvarshavende Anmelder
Herr Helmer Rein
Erich Mogensöns vei 36

OSLO 5

HG/LEK

Dato
30. juni 1971

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

SH. C-16. 10 000. ANDVORD. 2384/71. –

Anmeldelse
Tegning

P.b.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 411
1926
OSLO

## Ekspedisjons-Dokument

angående forandring av dør til vindel

på matr.-nr. 38 Wallingatan

Innlevert 4de mai 1926 Attestert 10/5-26

P.D. til innstilling

Oslo den 5te mai 1926

Y. Pettersen

5/5/1926

Innstilles tilgodkjendelse

5/5-26

Overdekanmanuen.

411/26

Godkjennes.

Oslo 6/5 26.

meddelt 7/5-26 H. J. Sparre.

Y. Pettersen

Anmeldelse
i Tegningen
Bedømmes

Q.

BYGNINGSRÅDET
Bl.-No. 901
1930
OSLO

# Ekspedisjons-Dokument

angående ikkv. av dør- og vindusen m.m.

på matr.-nr. 78 Uelleugaten

Innlevert 6 juni 1930 Attestert

Ferdig attestert 25.11.1930

Q.s ist innstilling

Oslo den 6te juni 1930

A. Kielland

Tilbakesendes Kr Byggingsdirektøren

1) Anmeldelsen anbefales godkjendt under forutsetning av at forskrifternes godkjennes og at de anmeldte konstruksjoner utføres i overensstemmelse med

Oslo 12-6-30

H. S. Hoff.

V Fas. godkjendt.

Overendes kst. ingeniøren.

Oslo 14/6-30

O. Haugnus.

V

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

202. 211
88.

# Bygningsanmeldelse

angaaende et Veranings- og Forsamlingslokale for I. O. G. T. Orden.

for Matr.-No. 33. Möllergt.

Indleveret 15. April 87. Attesteret

32/8

I følge Anmodning oversendes herved Anmeldelsen med Bilag.

Chr.a 7. 11. 87.

Henr. Nissen

Til

Hr. Stadsrendyreren.

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

Christiania 26. Januar 1888

Gylseth

Herved meddeles at Eieren er villig til at opsætte 2 nye Trapper til Galleriet – en ved hver Gavlvæg – saaledes som i Plan og Beskrivning anbragt, med 1 ret Løb. Saafremt dette Arrangement godkjendes, vil Arbeidet straks udføres.

Chr.a 13. 2–88.

Henr. Nissen

Til

Hr. Stadsrendyreren

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Bruksforandring av leilighet i 1.etasje til arkiv- og kontorrom.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Möllergt. 38. | | 67/2301 |

Byggherre

DEN NORSKE GODTEMPLARORDENS
BYGGEFORENING
Möllergt. 38
OSLO-1.

Ansvarshavende

Dato 9.mai 1969.
HG/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

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

C-15. Andvord. 6000. 29933/68. —

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Avholdsfolkets Landsnemd
v/Arne Lindelien
Møllergt. 38
0179 OSLO

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

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

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

# BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

**Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.**

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

D.J.S.
Tor-Ivar Strøm
Avd.ing.I

**HJELPEMIDDEL**

198700907

Blankett nr. **88-4025**

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

**1. Melding etter §§85,86**

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

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

**2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

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

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

**3. Byggesaken har fått brukstillatelse**

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

* Sakens dokumenter forteller at tiltaket er utført.


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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Byggestart

Pettersen & Helgesen Bygg og Tømrerservice as

Skullerud Gård
1189 OSLO

Dato: 25 AUG. 2000

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199904673-20<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode: |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | MØLLERGATA 38 | Eiendom: | 208/434 |
| Tiltakshaver: | Asrih Muhamed | Adresse: | Heimalsgata 36, 0578 OSLO |
| Søker: | *Mesopotamia Arkitektkontor* | Adresse: | Sars gate 31D, 0562 OSLO |
| Tiltakstype: | Forretning/salgslokaler | Tiltaksart: | Bruksendring |

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
saksbehandler

Kopi til: Asrih Muhamed, Heimdalsgata 36, 0578 Oslo.

**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

# BYGGEMELDING.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overenstemmende med vedlagte stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

Møllergt. gate nr. 38

g.nr. b.nr. parsell av b.nr.

Melding om ansvarshavende ~~vedlegges~~ innsendes senere.

Arbeidets art:

En tillater seg herved å anmelde innlegging av 4 stk. vannklosetter i hver trappegang. (bakgård ). En viser til vedlagte tegning. Arbeidet vil bli utført forskriftsmessig. Rörleggerarbeidet vil på vanlig måte bli anmeldt til Oslo Vann- og Kloakkvesen.

(fortsettelse: se baksiden).

| Det søkes dispensasjon fra | i anledning: |
|---|---|
| bygningslovens (vedtaktenes) § | |
| byggeforskriftenes kapitel § | |

Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3:

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

D.N.G.T.O.'s Byggeforening

Oslo, den 13 Mars 1951.

eier: Sebaer V. Pedersen

adr.: Møllergt. 38.

anmelder: Samme.

adr.:

telf.:

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

PULS arkitekter as
P.b. 135 Vinderen
0319 OSLO

Dato: 11.10.2013

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

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

# FERDIGATTEST - MØLLERGATA 38 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.10.2013 av:***

***Ane Poulsson - Saksbehandler***
***Margrethe Øyvann Tviberg - enhetsleder***

Kopi til:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 II *11 50 60

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring (forsamlingssal til kontor)

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Møllergata 38 | | 78/1579 |

Byggherre

Den Norske Godtemplarordens
Byggeforening
Møllergt. 38
Oslo 1

Ansvarshavende

Tømmersv. Freddy Dorg
Sven Brunsgt. 2
Oslo 1

PMB/TL

Dato
27.august 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

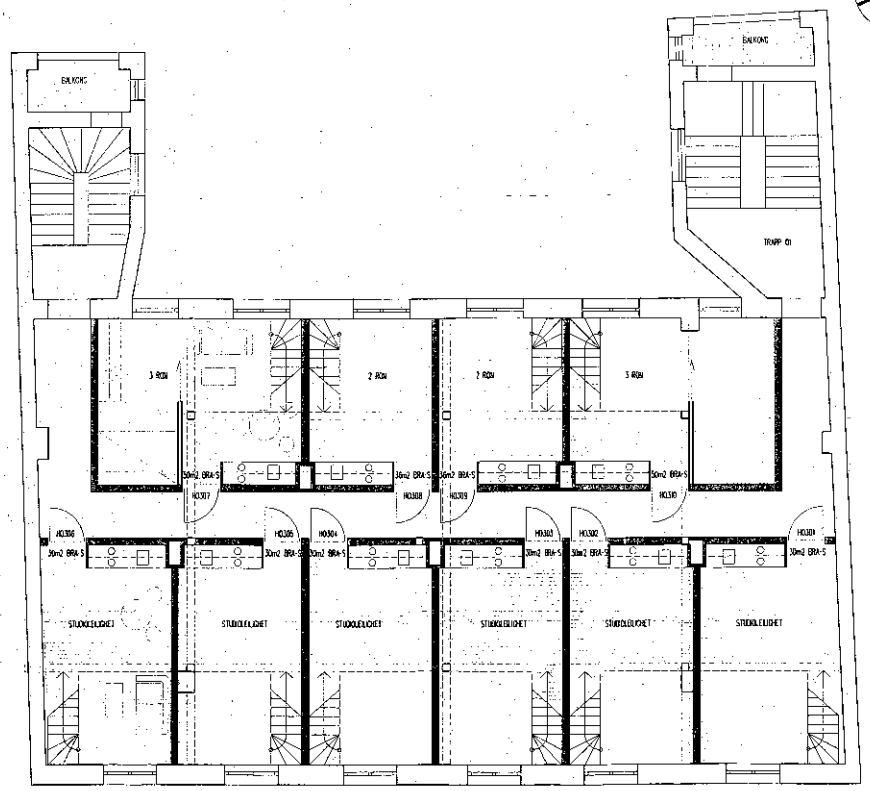
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per M.Berglie

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

SH. C-16. ANDVORD.




3. ETG.

| INDEX | DATO | SIGN. | KONTR. | TEKST |
|---|---|---|---|---|
| 0A | 28.02.05 | TE | NR | Revidert rammesøknad |
| 00 | 08.12.04 | TE | NR | Rammesøknad |

Tegningsnummer

A 10 30

MØL

Tiltak

Ombygging av bygård i
Møllergata 38A
0179 Oslo

Gnr. 208, bnr. 434

Tiltakshaver

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

Tegning

Plan
3. etg.

Ansvarlig søker

Moderne Arkitektur og Design AS
Fossveien 24 b 0551 Oslo

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

Stempel

Ansvarlig prosjekterende

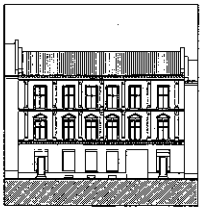
Moderne Arkitektur og Design AS
Fossveien 24 b 0551 Oslo

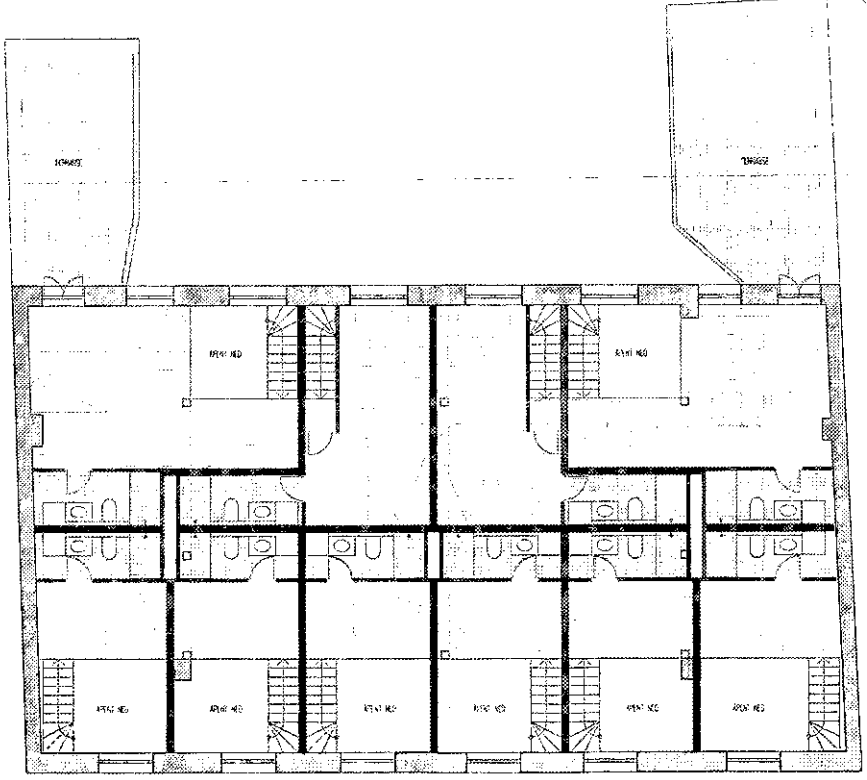
Telefon: 23 22 90 80
Telefax: 23 22 90 81
E-post: post@mad.no

Ansvarlig utførende

9

| | |
|---|---|
| Prosjekterende | MAD |
| Tegningsstatus | Rammesøknad |
| Ark størrelse | A3 |
| Målestokk | 1:100 |
| Index | 0A |





3. ETG. GALLERI

4

| INDEX | DATO | SIGN. | KONTR. | TEKST |
|---|---|---|---|---|
| 00 | 09.12.11 | ØE | K | Rammesøknad |

Tegningsnummer

A 10 32

Tiltak

Ombygging av bygård i
Møllergata 38A
0179 Oslo

Gnr. 208, bnr. 434

MØL

Tiltakshaver

Kjartan Aas og Pål Ruud
Postboks 2401 Solli
0201 Oslo

Tegning

Plan
galleri 3. etg.

Ansvarlig søker

Moderne Arkitektur og Design AS
Fossveien 24 b 0551 Oslo

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

Stempel

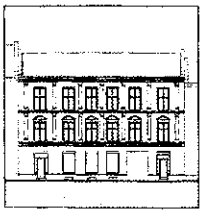
Ansvarlig prosjekterende

Moderne Arkitektur og Design AS
Fossveien 24 b 0551 Oslo

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

Ansvarlig utførende

| | |
|---|---|
| Prosjekterende | Arkitekt |
| Tegningsstatus | Rammesøknad |
| Ark størrelse | A3 |
| Målestokk | 1:100 |
| Index | 00 |



445

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

## 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

### 1.1 Formål

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

### 1.2 Eiendom, Forretningskontor, forretningsførsel

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2.1 Andeler

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

### 2.2 Andelseiere

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

### 2.3 Unntak for visse juridiske personer

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

### 2.4 Sameie i andel

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

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

## 3. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

### 3.1 Rett til overdragelse

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

### 3.2 Godkjenning

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

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

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

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

### 3.3 Gebyr i forbindelse med eierskifter

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

## 4. Borett og Utleie

### 4.1 Borett

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

### 4.2 Bruk

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

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

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

### 4.3 Ordensregler

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

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

eiendommen.

**4.4 Utleie**

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

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

(a) Utleie i inntil tre – 3 - år

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

(b) Utleie i andre tilfeller

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

(i) andelseieren er en juridisk person

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

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

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

**4.5 Samtykke**

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

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

Samtykke kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

## 5. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

### 5.1 Forsvarlig stand

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

### 5.2 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

### 5.3 Reparasjoner og utskifting

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

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

### 5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

### 5.5 Tilfeldig skade

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

### 5.6 Varslingsplikt

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

### 5.7 Erstatningsansvar

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

## 6. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

### 6.1 Forsvarlig stand

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

### 6.2 Felles installasjoner

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

### 6.3 Reparasjoner og utskifting

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

### 6.4 Erstatningsansvar

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

## 7. Adgang til boligen

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

## 8. Pålegg om salg og fravikelse

### 8.1 Mislighold

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

### 8.2 Pålegg om salg

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

OBF Oslo og Omegn Boligforvaltning
Rett kopi bekreftes
Stürla Johnsen
Advokatfullmektig

### 8.3 Fravikelse

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

## 9. Felleskostnader og lovbestemt pant

### 9.1 Felleskostnader

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

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

### 9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 10. Styret og dets vedtak

### 10.1 Styrets sammensetning

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

### 10.2 Funksjonstiden

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

### 10.3 Valg av styremedlemmer

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

### 10.4 Styrets oppgaver

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

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

### 10.5 Styremøter

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

### 10.6 Protokoll

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

### 10.7 Styrets vedtak

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

### 10.8 Krav om samtykke fra generalforsamlingen

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

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

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

(c) salg eller kjøp av fast eiendom,

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

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

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

### 10.9 Representasjon og fullmakt

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

## 11. Generalforsamlingen

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

**11.1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**11.2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**11.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

**11.4 Krav til innkallingens innhold**

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

**11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

(a) Godkjenning av årsberetning fra styret

(b) Godkjenning av årsregnskap

(c) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

(d) Eventuelt valg av revisor

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

(e) Fastsetting av godtgjørelse til styret

(f) Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 11.6 Møteledelse og protokoll

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

### 11.7 Stemmerett og fullmakt

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

### 11.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 12.1 Inhabilitet

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

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

### 12.2 Taushetsplikt

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

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

**12.3 Mindretallsvern**

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

**13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**13.1 Vedtektsendringer**

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

**14. Forholdet til borettslovene**

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

Valg av styre

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

Revisor

| |
|---|
| Navn<br>Hedemarks Revisjonsbyrå AS v/ Jørn Hedemark |
| Adresse<br>Lorentzplassen 40, postboks 9057, 3006 Drammen |
| |

Se egen revisorbekreftelse.

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

# Møllergata 38A

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 353 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Møllergata skole (1-7 kl.)<br>210 elever, 15 klasser | 1 min<br>0.1 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>508 elever, 26 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Vahl skole (1-7 kl.)<br>199 elever, 13 klasser | 19 min<br>1.3 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 20 min<br>1.5 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.)<br>412 elever, 30 klasser | 22 min<br>1.6 km |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever | 5 min<br>0.4 km |
| Edvard Munch videregående skole | 7 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Hammersborggata<br>Totalt 9 ulike linjer | 4 min<br>0.3 km |
| Storgata<br>Linje 11, 12, 17, 18 | 7 min<br>0.5 km |
| Stortinget<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 10 min<br>0.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>0.9 km |
| Oslo Gardermoen | 43 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hausmannsgate barnehage (1-5 år)<br>129 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Kia barnehage (0-5 år)<br>18 barn | 6 min<br>0.4 km |
| Nedregate barnehage (1-5 år)<br>87 barn | 7 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Møllergata | 0 min |
| Kiwi Fredensborg | 2 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Gunerius Shoppingsenter | 8 min |
| Vitusapotek Youngstorget | 5 min |
| Grünerløkka Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kristparken ballbane | 2 min |
| Møllergata skole | 2 min |
| Krønsj Treningssenter | 4 min |
| Skippern Squash | 4 min |

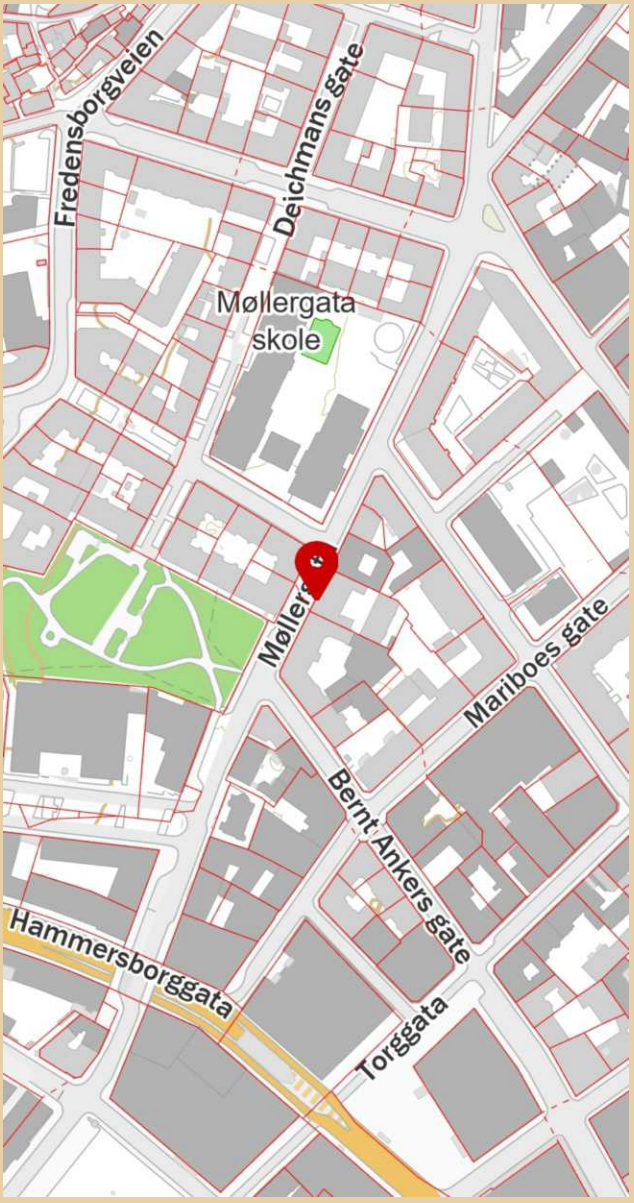
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Møllergata 38A, 0179 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 434, Snr. 2, andelsnr. 24 i BORETTSLAGET MØLLERGATA 38, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
125250041


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Primera

**Saksbehandler:** Marianne Dåsnes

**Telefon / Mobil:** 22 16 20 00 / 990 05 000

**E-post:** marianne.dasnes@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.

---