PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SAGVEIEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Tilstandsrapport

Sagveien 5, 0459 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 307
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1669 **Referansenummer:** YE7951

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:** Lasse Jensen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen
Uavhengig Takstingeniør
lasse.jensen@tek-norge.no
930 30 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: Entré, bad, 2 soverom og åpen stue/kjøkkenløsning. Balkong mot sydøst og nordvest med utgang fra stue/kjøkken. .

Boligen virker å være i normalt god stand og oppleves som normalt vedlikeholdt

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Sydøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.
Nordvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen..

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med malte betongelementer.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2012.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Felles opplegg for varmtvannsforsyning i bygget.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.
Friskluftsventiler i yttervegger.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslange,.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

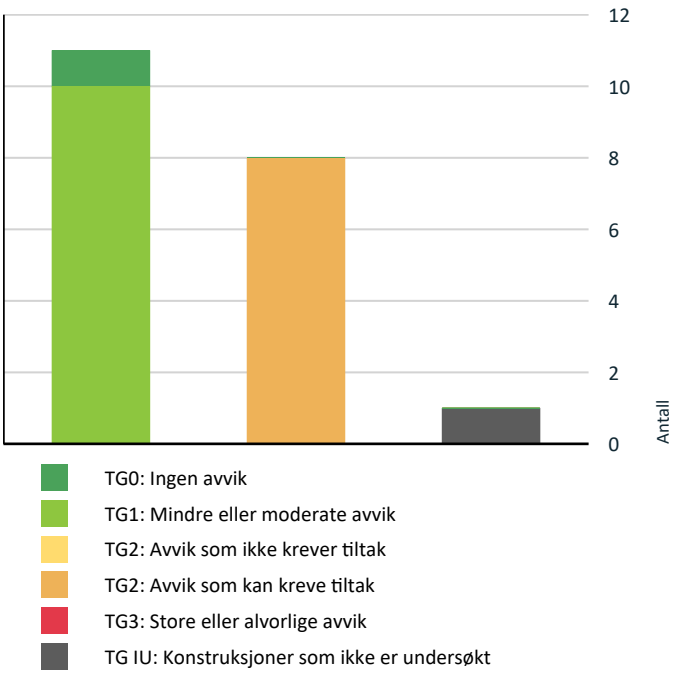
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svelleskade på utforing på vindu mot gaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skaden bør utbedres for å unngå at fukt kan trekke inn og føre til ytterligere skade.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.
Nordvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra stuen.
Rekkverkshøyde målt til over 1,0 meter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med malte betongelementer.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Generell slitasje på parketten og særlig på kjøkken.
Stedvis oppsprekking i overgang mellom vegg og tak/himling samt i innvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avvikene er av estetisk karakter og umiddelbare tiltak er ikke nødvendig. For å få TG0/1 må overflter utbedres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 7 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe misfarging/skjolder på veggfliser i nedre del i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årsaken er ukjent, men er av estetisk karakter og det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Holdes under observasjon og tiltak må forventes dersom det er negativ utvikling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Løse fliser i et mindre felt ved døren.

Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning. Løse fliser bør festes.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Membranen er fra byggeår.
Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eier har opplyst at badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt på grunn av risiko for å ødelegge konstruksjonen. Hulltaking er unntatt for baderomskabiner i forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2012 iflg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryser.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken. Friskluftsventiler i yttervegger.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs klammer (feste) til rørene fra radiatoren ved vinduet mot sydøst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Klammer bør festes fagmessig for å unngå unødvendige bevegelser i rørene.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Anlegget er delvis fra byggeår, men flere sikringer er oppgradert til kombivernautomater.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremvist samsvarserklæring for nytt anlegg samt oppgraderinger med nye kombivernautomater.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eiers opplysning.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslange,.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

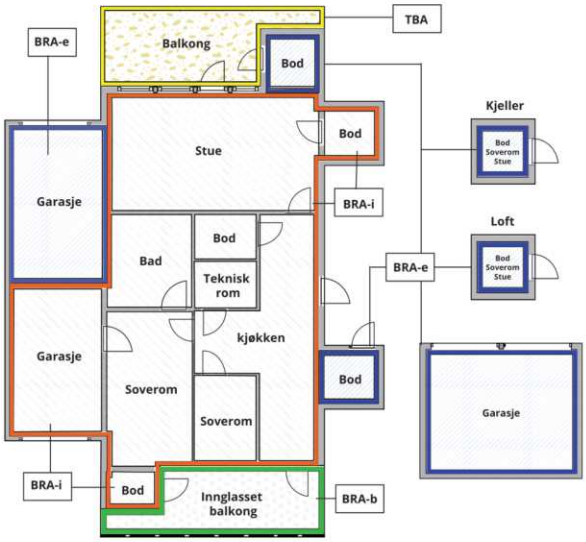
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	53			53	8
Kjeller		5		5	
SUM	**53**	**5**			**8**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod 1B-203) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet ventilator/ventilatormotor

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Cornelia Tilrem	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	307		0	983.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sagveien 5

Hjemmelshaver
Mølletoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MØLLETOPPEN BORETTSLAG	988113271			Tilrem Cornelia, Sand Gudmund Jarl Bonde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025		Gjennomgått		Nei
Bolig elektrikeren	09.10.2023	Samsvarserklæring: - Skiftet eldre sikringer, Ny OV mm. (Se samsvarserklæring)	Gjennomgått		Nei
Aktiv Ventilasjon AS	26.02.2025	Faktura: - Arbeid på ventilasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	
2	20.03.2025	

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YE7951

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251126

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cornelia Tilrem	Gudmund Jarl Bonde Sand

Gateadresse
Sagveien 5

Poststed	Postnr
OSLO	0459

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 40251126

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Løse fliser som har blitt festet ved dørterskel. Sprekk i en av hjørnene på en flis under vasken som har blitt tettet med fugemasse.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektriker monterte ny taklampe med dimmer. Selger festet flisen ved dørterskel og tettet flisen med sprekk i hjørnet under vasken.

Arbeid utført av: Boligelektrikeren AS

Filer

Samsvarserklæring_2025.pdf

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

Beskrivelse: Sprekk i taket over kjøkkenet og i rommet mot utsikten, grunnet setning av bygget.

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utskiftning av alle sikringene i sikringskapet. Koblet ny strømforsyning til platetoppen og monterte en stikkontakt ved vasken. Selger har installert kjøkkenviften selv.

Arbeid utført av: Boligelektrikeren AS

Filer

Erklæring om samsvar.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 40251126

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Aktiv Ventilasjon AS har utført kontroll av ventilasjon på kjøkkenet på oppdrag fra borettslaget. Der fant de en ulyd i motoren. Vi bestilte ny motor som de kom og installerte.

Filer

Faktura-reparasjon av vifte .pdf

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

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: 40251126

Document reference: 40251126

Tilleggskommentar

Taket i alle rom ble malt i 2021. De fleste vegger og alle karmer er malt i 2025. Gulvet på begge balkongene er lagt i 2025.

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: 40251126

E-Signing validated

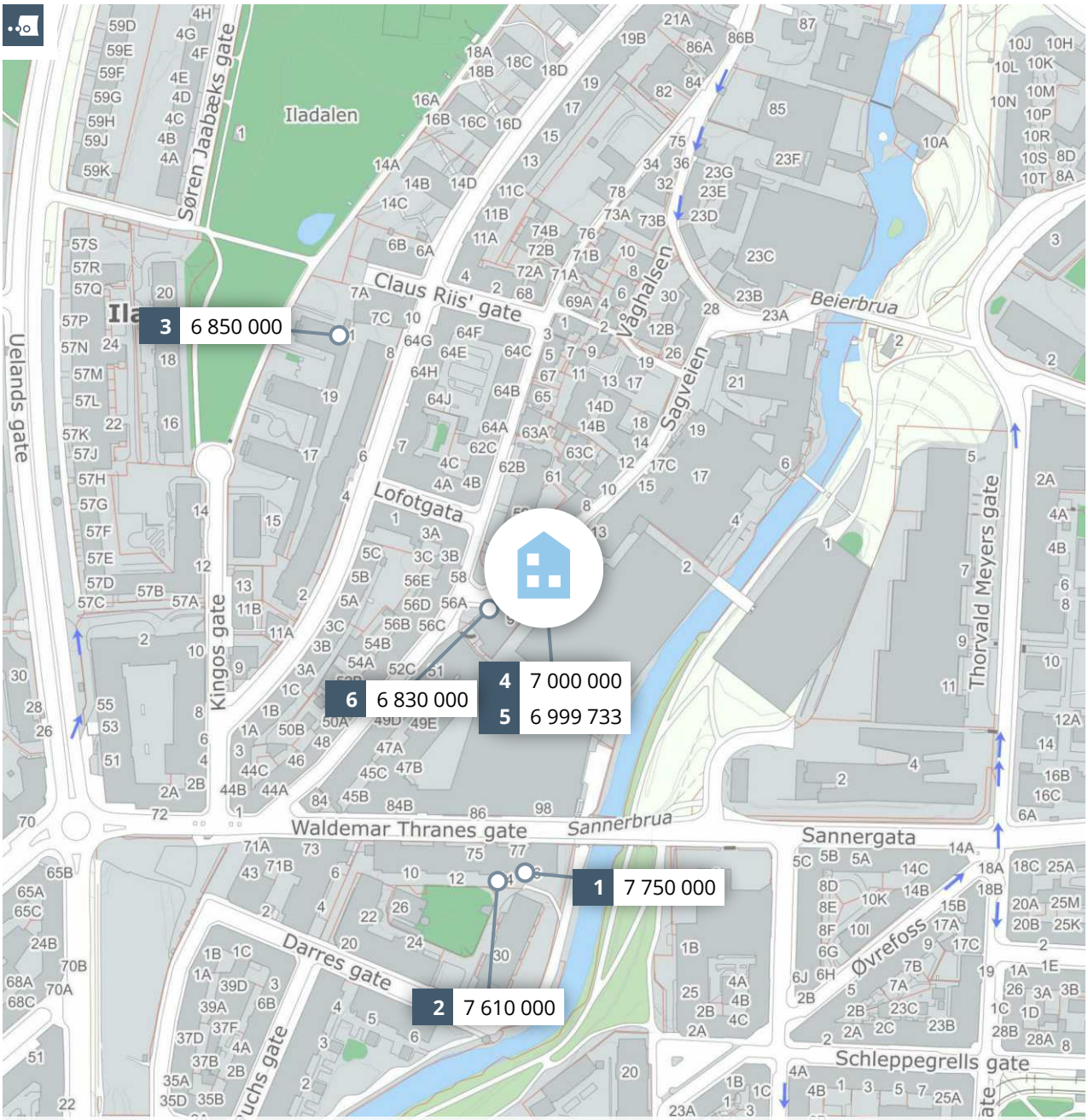
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cornelia Tilrem	0b5d9ba4c9d64c821372 21242ae1acc2d291f56f	23.09.2025 17:20:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gudmund Sand	575a6b2a71bd9f6231a56c 97d3333db9f245a0ca	23.09.2025 17:22:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251126

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



Meglers verdivurdering

SAGVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 05.10.2025

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: Oscar André Halsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sagveien 5, 0459 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 219 BNR 307 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 6

Verdivurdert til

6 300 000

0	6 300 000	123 529
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	4 886
Formue	58 986
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Darres gate 16 72 m² 2010 5. etg 2 sov	16.09.2025	7 800 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**107 639**
2 Darres gate 14 67 m² 2009 8. etg 2 sov	23.06.2025	7 490 000	**7 610 000**	0	7 610 000	**113 582**
3 Kingos gate 21 59 m² 2005 3. etg 2 sov	22.05.2025	6 250 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**116 102**
4 Sagveien 5 53 m² 2007 3. etg 2 sov	29.04.2025	6 490 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**132 075**
5 Sagveien 5 53 m² 2008 3. etg 2 sov	13.05.2025	5 500 000	**5 510 000**	1 489 733	6 999 733	**132 070**
6 Sagveien 1 54 m² 2008 2. etg 2 sov	21.05.2025	6 690 000	**6 830 000**	0	6 830 000	**126 481**

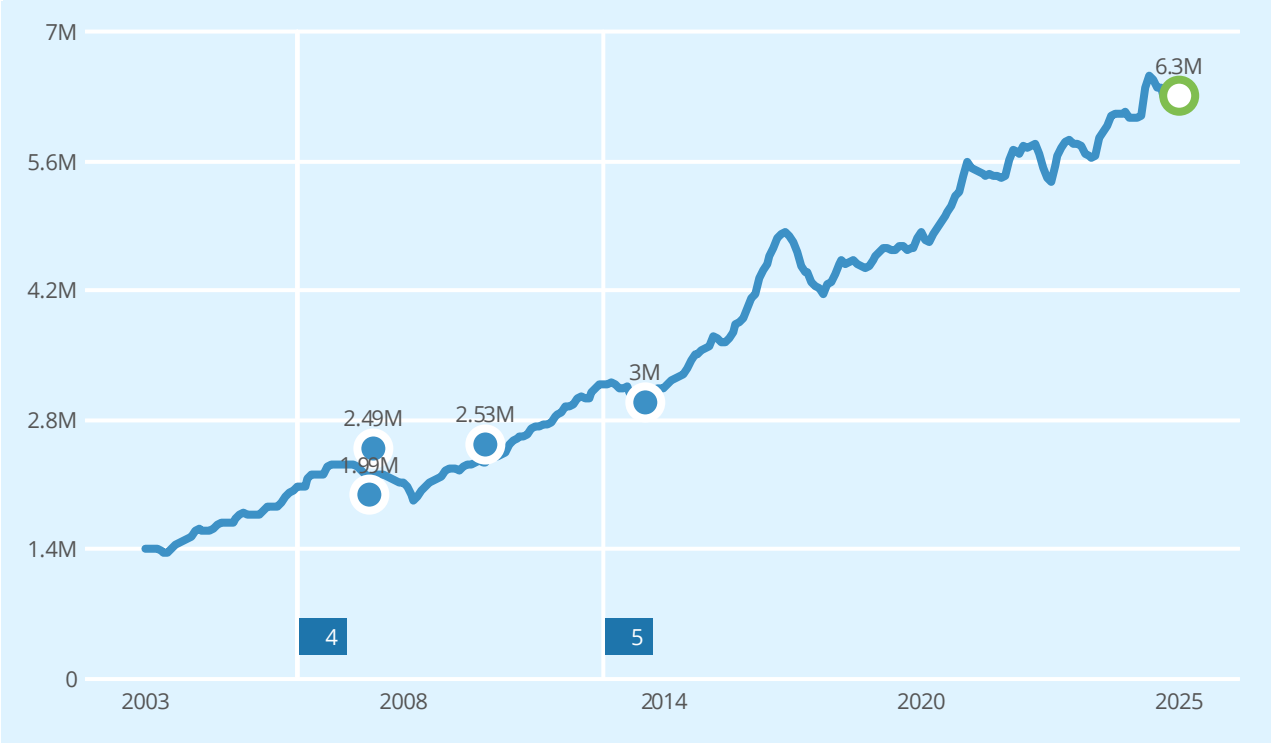
Innbydende 3-roms med god standard & attraktiv beliggenhet | 2 solrike balkonger | Flott utsikt | Felles takterrasse |

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Garasje, anneks
5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.10.2022	19.10.2022	19.10.2022	-	1 249 528	-	1 249 528	6
21.09.2020	21.09.2020	21.09.2020	-	2 400 000	-	2 400 000	7
15.11.2017	15.11.2017	20.11.2017	-	4 140 000	0	4 140 000	7
03.01.2014	13.01.2014	14.04.2014	2 990 000	3 000 000	0	3 000 000	
22.04.2010	02.07.2010	26.08.2010	990 000	940 000	1 592 000	2 532 000	
21.01.2008	21.01.2008	21.01.2008	-	898 000	1 592 000	2 490 000	
17.12.2007	17.12.2007	17.12.2007	-	398 000	1 591 945	1 989 945	

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Solgt en halvpart fra søsteren.

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

Leiligheter til salgs i ILA RODE 6 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 607 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

5 255 000 Salgspris i snitt
5 235 000 Prisantydning i snitt
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

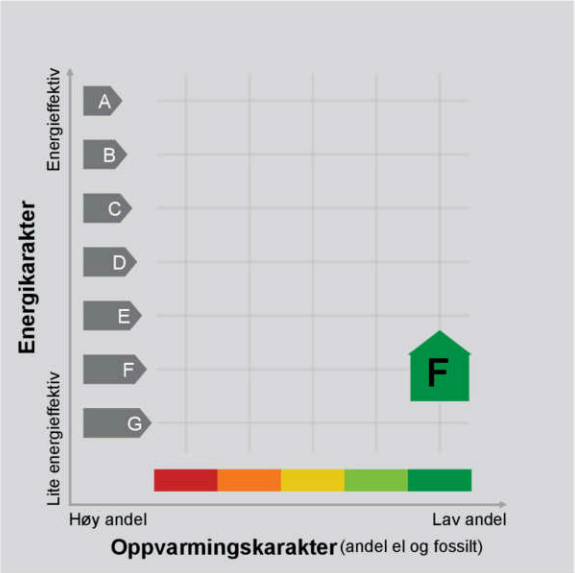
for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 529 Sagveien 5 Totalpris 6 300 000
123 154 ILA RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
114 806 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Sagveien 5
Postnummer	0459
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	307
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81808848
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-170453
Dato	18.09.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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-energimerking/).

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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 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.

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251126 . Vår ref.: 5597-1-16 Dato: 19.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Mølletoppen Borettslag
Organisasjonsnr:	988113271
Andelseier:	Tilrem, Bettina
Medeier:	Tilrem, Cornelia
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Sagveien 5, 0459 OSLO
Andelsnummer:	16
Gnr.	219
Bnr.	307
Borettsinnskudd:	Kr. 398 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90038661.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Fjernvarme m/radiator. De som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass har fått sin rettighet sikret gjennom en tinglyst felleserklæring. Retten/plassen følger enten andel i borettslaget eller seksjon i ett av sameiene.
- Ved overdragelse av plass påløper det et administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg.
- Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927065120
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	23 494 102,00
Innfrielsesdato:	30.11.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 886,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9492706512; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9492706512; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Felleskostnader	3 421,00	
Fjernvarme	876,00	
Internett	589,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 686,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	58 986,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927065120
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,- pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for MØLLETOPPEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988113271
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mars kl. 09:00 til 15. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Simen Malerbakken

> **Forslag til vedtak:**
> Simen Malerbakken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Adrian Nilsen
Stian Isaksen

> **Forslag til vedtak:**
> Adrian Nilsen og Stian Isaksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Møteinnkallingen godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 191 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 191 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer må velges blant eiere.

Innstilling
Styret må besettes av minst tre kandidater, og det er ikke kommet interne kandidater, det er derfor følgende medlemmer som er innstilt fra styret.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Simen Malerbakken (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Simen Malerbakken

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stian Isaksen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stian Isaksen
Jesper Lægreid

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mina Victoria Hatlevik (18 stemmer)
Janna Simdianov (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mina Victoria Hatlevik
Janna Simdianov

7. Bedre informasjonsflyt

Fremmet av: Katrine Berggren Birkeland

Jeg melder ønske om at styret sender ut info om det som skal skje (f. eks dugnad) i god tid i forveien. Vårdugnaden i 2024 ble varslet kun én dag i forveien i Vibbo og da er det ikke lett å få til å møte opp.

Med dette ønsker jeg også å be om at det kan legges ut en melding på Vibbo om at det finnes en Facebookgruppe man kan bli medlem av (denne visste jeg ikke om før jeg hadde bodd her en stund). Her fant jeg annen info enn i Vibbo også.

Forventer også at all digital oppfølging med beboere holdes saklig og profesjonell.

> **Forslag til vedtak:**
> All informasjon fra styret gis på Vibbo. Dugnad og planlagt arbeid meldes fra om i god tid (gjerne 2 uker i forveien).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Stikkontakter på takterrassene

Fremmet av: Tarjei Kidd Olsen

Bruken av takterrassene begrenses en del av mangelen på strømtilførsel, og står tomme mesteparten av tiden. Jeg foreslår at det kobles på stikkontakter på takterrassene. Det kan komme godt med i forskjellige sammenhenger, for eksempel fra bruk av maskiner til stell av taktterassene, til å kunne koble på PC og lignende utstyr.

Styrets innstilling

Styret er positive til dette, men påpeker at det ikke foreligger midler til dette i årets budsjett. Et vedtak her vil medføre at vi må kutte i andre tiltak.
Det er derfor klokt om vedtaket kan fattes slik at vi kan innarbeide dette i budsjett for 2026

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **14**
Antall stemmer mot saken: **9**
Antall blanke stemmer: **3**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Stikkontakter tilpasset utemiljø installeres på takterrassene.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret sørger for at stikkontakter tilpasset utemiljø installeres på takterrassene snarest mulig, innenfor de budsjettmessige rammene som finnes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **9**
Antall stemmer for vedtak 2: **11**
Antall blanke stemmer: **3**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Beplante ubeplantet beplantingssone

Fremmet av: Tarjei Kidd Olsen

Jeg foreslår at beplantningssonen tilhørende vårt borettslag som befinner seg til høyre når man går ned mot parkeringen under plattformen, og som stikker ut av Sagveien 7, omsider beplantes. For eksempel med klatreplanter, busker, blomster, ev. et par trær. Det er det eneste stedet vi ikke har beplantet ennå og trenger sårt litt kjærlighet. Et hyggelig grøntområde der slik sonen opprinnelig er tiltenkt vil øke trivsel og mental velvære, være estetisk fint og gjøre borettslaget enda mer attraktivt. Mye kan kanskje gjøres på dugnad.

Styrets innstilling
Styret stiller seg postitive til dette, men må anføre at det ikke er avsatt penger til dette i dagens budsjett. Styret anbefaler derfor at dette utsettes til våren 2026 og at det innarbeides i budsjettet for 2026
I tillegg er det fint om man har eierskap til dette og styret mener det er mest korrekt at de som ønsker denne beplantningen kan danne en utemiljøutvalg som kan ta ansvar for gjennomføringen av dette, og se utemiljøet vårt i en helhet.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **12**
Antall stemmer mot saken: **8**
Antall blanke stemmer: **6**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Den tomme beplantingssonen ved Sagveien 7 beplantes i 2025.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret nedsetter et utemiljø utvalg som får i oppgave å se helhetlig på beplantningssonene til Mølletoppen borettslag. Kostnadene innarbeides i budsjett for 2026 og komiteen får tildeling etter budsjett.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **12**
Antall blanke stemmer: **6**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541987514

Dokument

5597 Årsmøteprotokoll til signering
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-03-19 14:05:30 CET (+0100) av Trine Normann (TN)
Ferdigstilt den 2025-03-19 16:22:58 CET (+0100)

Initiativtaker

Trine Normann (TN)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
trine.normann@obos.no

Underskriverne

Simen J Malerbakken (SJM)
+4790 65 19 33

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Simen J Malerbakken"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-03-17 14:48:24 CET (+0100)
Signert 2025-03-19 16:22:58 CET (+0100)

Stian Isaksen (SI)
+4792 09 30 15

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Stian Isaksen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-01-23 12:48:57 CET (+0100)
Signert 2025-03-19 14:22:11 CET (+0100)

Adrian Nilsen (AN)
+4746 77 57 43

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Adrian Nilsen"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2025-02-27 15:26:16 CET (+0100)
Signert 2025-03-19 15:50:51 CET (+0100)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541987514

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5597

MØLLETOPPEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MØLLETOPPEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mars kl. 09:00 og lukker 15. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5597

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Bedre informasjonsflyt
8. Stikkontakter på takterrassene
9. Beplante ubeplantet beplantingssone

Med vennlig hilsen,
Styret i MØLLETOPPEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Simen Malerbakken

Forslag til vedtak
Simen Malerbakken er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Adrian Nilsen
Stian Isaksen

Forslag til vedtak
Adrian Nilsen og Stian Isaksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Møteinnkallingen godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5597 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 191 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 191 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer må velges blant eiere.

Innstilling

Styret må besettes av minst tre kandidater, og det er ikke kommet interne kandidater, det er derfor følgende medlemmer som er innstilt fra styret.

Roller og kandidater

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

- Simen Malerbakken

  Da ingen i borettslaget har ønsket å stille så innstiller styret på ekstern styreleder Simen Malerbakken

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

- Jesper Lægreid

  Som styremedlem vil jeg være opptatt av rettferdighet og å sikre at alle stemmer blir hørt. Jeg er også opptatt av god kommunikasjonsevne fra styret slik at det blir tilrettelagt for god dialog og balanserte beslutninger. Jeg ønsker å skape tillit og finne løsninger som gagner helheten.
- Stian Isaksen

  Stian Isaksen har jobbet for styret i mange år og fortsetter i to nye år.
  Styret opplever å ha en god dynamikk og godt arbeid, derfor innstiller vi på at Stian Isaksen fortsetter i styret.

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

- Janna Simdianov

  Janna Simdianov har sittet som vara i ett år, styret innstiller på at hun fortsetter.
- Mina Victoria Hatlevik

  Mina Victoria Hatlevik har sittet som vara i flere år, styret innstiller på at hun fortsetter.

Sak 7
Bedre informasjonsflyt

Forslag fremmet av:
Katrine Berggren Birkeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg melder ønske om at styret sender ut info om det som skal skje (f. eks dugnad) i god tid i forveien. Vårdugnaden i 2024 ble varslet kun én dag i forveien i Vibbo og da er det ikke lett å få til å møte opp.

Med dette ønsker jeg også å be om at det kan legges ut en melding på Vibbo om at det finnes en Facebookgruppe man kan bli medlem av (denne visste jeg ikke om før jeg hadde bodd her en stund). Her fant jeg annen info enn i Vibbo også.

Forventer også at all digital oppfølging med beboere holdes saklig og profesjonell.

Forslag til vedtak

All informasjon fra styret gis på Vibbo. Dugnad og planlagt arbeid meldes fra om i god tid (gjerne 2 uker i forveien).

Sak 8

Stikkontakter på takterrassene

Forslag fremmet av:
Tarjei Kidd Olsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Bruken av takterrassene begrenses en del av mangelen på strømtilførsel, og står tomme mesteparten av tiden. Jeg foreslår at det kobles på stikkontakter på takterrassene. Det kan komme godt med i forskjellige sammenhenger, for eksempel fra bruk av maskiner til stell av taktterassene, til å kunne koble på PC og lignende utstyr.

Styrets innstilling

Styret er positive til dette, men påpeker at det ikke foreligger midler til dette i årets budsjett. Et vedtak her vil medføre at vi må kutte i andre tiltak.
Det er derfor klokt om vedtaket kan fattes slik at vi kan innarbeide dette i budsjett for 2026

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Stikkontakter på takterrassene
- Mot Stikkontakter på takterrassene

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Stikkontakter tilpasset utemiljø installeres på takterrassene.

2. Styret sørger for at stikkontakter tilpasset utemiljø installeres på takterrassene snarest mulig, innenfor de budsjettmessige rammene som finnes.

Sak 9

Beplante ubeplantet beplantingssone

Forslag fremmet av:
Tarjei Kidd Olsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at beplantningssonen tilhørende vårt borettslag som befinner seg til høyre når man går ned mot parkeringen under plattformen, og som stikker ut av Sagveien 7, omsider beplantes. For eksempel med klatreplanter, busker, blomster, ev. et par trær. Det er det eneste stedet vi ikke har beplantet ennå og trenger sårt litt kjærlighet. Et hyggelig grøntområde der slik sonen opprinnelig er tiltenkt vil øke trivsel og mental velvære, være estetisk fint og gjøre borettslaget enda mer attraktivt. Mye kan kanskje gjøres på dugnad.

Styrets innstilling
Styret stiller seg postitive til dette, men må anføre at det ikke er avsatt penger til dette i dagens budsjett. Styret anbefaler derfor at dette utsettes til våren 2026 og at det innarbeides i budsjettet for 2026
I tillegg er det fint om man har eierskap til dette og styret mener det er mest korrekt at de som ønsker denne beplantningen kan danne en utemiljøutvalg som kan ta ansvar for gjennomføringen av dette, og se utemiljøet vårt i en helhet.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beplante ubeplantet beplantingssone
- Mot Beplante ubeplantet beplantingssone

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Den tomme beplantingssonen ved Sagveien 7 beplantes i 2025.

2. Styret nedsetter et utemiljø utvalg som får i oppgave å se helhetlig på beplantningssonene til Mølletoppen borettslag. Kostnadene innarbeides i budsjett for 2026 og komiteen får tildeling etter budsjett.

Vedlegg
2. IMG_20250130_125541.jpg

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 322 026.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

MØLLETOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 113 271, KUNDENR. 5597

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 802 454**	**1 496 618**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 535 217	2 274 993
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-296 742	-465 714
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-5 718 903	-1 503 443
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**519 572**	**305 836**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 322 026**	**1 802 454**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 643 867	2 202 665
Kortsiktig gjeld	-321 841	-400 211
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 322 026**	**1 802 454**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 889 890	1 929 728	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 472 340	2 385 948	4 309 676	4 571 792
Ladeinntekter EL-bil		9 065	0	0	0
Andre inntekter	3	963 661	215 418	603 788	604 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 334 956**	**4 531 094**	**4 913 464**	**5 175 792**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-21 150	-22 560	-26 931
Styrehonorar	5	-180 000	-150 000	-160 000	-191 000
Revisjonshonorar	6	-7 160	-6 686	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-114 353	-108 748	-114 500	-120 000
Konsulenthonorar	7	-2 183	-23 168	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-459 618	-396 578	-489 400	-501 000
Forsikringer		-201 883	-156 487	-182 000	-221 000
Kommunale avgifter	9	-674 128	-546 848	-637 000	-806 000
Ladekostnader EL-bil		-682	0	0	0
Energi/fyring	10	-879 200	-445 038	-750 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 418	-276 275	-290 000	-302 000
Andre driftskostnader	11	-300 116	-210 008	-178 000	-208 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 995 119**	**-2 340 985**	**-2 850 460**	**-3 154 931**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**2 339 837**	**2 190 109**	**2 063 004**	**2 020 861**
Innbetalt andel fellesgjeld		5 718 903	1 503 443	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 058 740**	**3 693 552**	**2 063 004**	**2 020 861**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	69 706	45 454	0	0
Finanskostnader	13	-1 593 229	-1 464 014	-1 670 000	-1 565 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 523 523**	**-1 418 560**	**-1 670 000**	**-1 565 000**
ÅRSRESULTAT		**6 535 217**	**2 274 993**	**393 004**	**455 861**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 535 217	2 274 993		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	80 635 000	80 635 000
Tomt		9 400 000	9 400 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**90 035 001**	**90 035 001**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 340	80 063
Forskuddsbetalte kostnader		150 418	157 876
Andre kortsiktige fordringer	16	198 046	98 316
Driftskonto OBOS-banken		1 192 749	851 137
Sparekonto OBOS-banken		1 066 314	1 015 273
SUM OMLØPSMIDLER		**2 643 867**	**2 202 665**
SUM EIENDELER		**92 678 868**	**92 237 666**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Annen egenkapital	17	46 217 551	39 682 334
SUM EGENKAPITAL		**46 222 351**	**39 687 134**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	23 600 676	29 616 321
Borettsinnskudd		22 534 000	22 534 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 134 676**	**52 150 321**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 174	34 011
Leverandørgjeld		131 661	196 438
Påløpte renter		116 349	144 228
Påløpte avdrag		23 657	25 240
Annen kortsiktig gjeld		0	294
SUM KORTSIKTIG GJELD		**321 841**	**400 211**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**92 678 868**	**92 237 666**
Pantstillelse	19	90 035 000	90 035 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Mølletoppen Borettslag

Simen Johannes Malerbakken/s/ Adrian Nilsen/s/ Stian Isaksen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader IN lån	1 890 102
Felleskostnader	1 697 112
Brensek	435 132
TV/Internett	289 896
Garasjeleie	50 200
Reg.kapitalkostnader IN lån	-212
Overført til kapitalkostnader	-1 889 890
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 472 340**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

5813 Sameiet Sagveien 13-19	607 553
5814 Sagveien 9-11 Sameie	356 108
SUM ANDRE INNTEKTER	**963 661**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 160.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 183
Drift/vedlikehold VVS	-19 751
Drift/vedlikehold elektro	-24 470
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-667
Drift/vedlikehold heisanlegg	-147 606
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 150
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-95 650
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-130 439
Kostnader dugnader	-5 702
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-459 618**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-538 506
Renovasjonsavgift	-135 622
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-674 128**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-78 856
Fjernvarme	-800 344
SUM ENERGI / FYRING	**-879 200**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 851
Vaktmestertjenester	-93 757
Renhold ved firmaer	-48 137
Andre fremmede tjenester	-990
Andre kontorkostnader	-628
Telefon u/mva	-146 752
Bank- og kortgebyr	-2 965
Øreavrunding	3
Tap på fordringer,	-38
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-300 116**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	44 674
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	358
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 078
Andre renteinntekter	10 596
SUM FINANSINNTEKTER	**69 706**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 593 148
Renter på leverandørgjeld	-81
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 593 229**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2007	80 635 000
SUM BYGNINGER	**80 635 000**

Tomten ble kjøpt i 2007
Gnr.219/bnr.307
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Terrassemøbler		
Kostpris	67 072	
Avskrevet tidligere	-67 071	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utfaktuert i 2025, gjelder 2024	190 078
Avregningskonto IN-lån	7 969
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**198 046**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	12 004 628
Egenkapital fra IN tidligere	34 226 828
Egenkapital fra IN 2024	5 718 903
Reduksjon EK fra IN	-5 732 808
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**46 217 551**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-67 501 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 657 851	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	296 741	
Nedbetalt tidligere, IN	34 226 828	
Nedbetalt i år, IN	5 718 903	
		-23 600 676
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23 600 676**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 534 000
Pantelån	46 134 676
Beregnede IN-forpliktelser	34 212 923
TOTALT	**102 881 599**

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

Bygninger	80 635 000
Tomt	9 400 000
TOTALT	**90 035 000**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Mølletoppen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mølletoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: M1JD5-IAEEC-ZSOB8-1VWF1-1J0YX-DVXC3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 27.02.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: M1JD5-IAEEC-ZSOB8-1VWF1-1J0YX-DVXC3

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vedlegg 2 til sak 9. Beplante ubeplantet beplantingssone



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.03.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 15.03.25
Selskapsnummer: 5597 **Selskapsnavn:** MØLLETOPPEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Simen Malerbakken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Adrian Nilsen og Stian Isaksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 191 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Simen Malerbakken

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jesper Lægreid

☐ Stian Isaksen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Janna Simdianov

☐ Mina Victoria Hatlevik

Sak 7 Bedre informasjonsflyt

All informasjon fra styret gis på Vibbo. Dugnad og planlagt arbeid meldes fra om i god tid (gjerne 2 uker i forveien).

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Stikkontakter på takterrassene

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For stikkontakter på takterrassene

☐ Mot stikkontakter på takterrassene

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Stikkontakter tilpasset utemiljø installeres på takterrassene.

☐ Styret sørger for at stikkontakter tilpasset utemiljø installeres på takterrassene snarest mulig, innenfor de budsjettmessige rammene som finnes.

Sak 9 Beplante ubeplantet beplantingssone

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For beplante ubeplantet beplantingssone

☐ Mot beplante ubeplantet beplantingssone

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Den tomme beplantingssonen ved Sagveien 7 beplantes i 2025.

☐ Styret nedsetter et utemiljø utvalg som får i oppgave å se helhetlig på beplantningssonene til Mølletoppen borettslag. Kostnadene innarbeides i budsjett for 2026 og komiteen får tildeling etter budsjett.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

V E D T E K T E R

for

MØLLETOPPEN BORETTSLAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling dato 08.02.2005
Endret ihht til generalforsamling 6. mai 2021

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Mølletoppen borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Oslo kommune.

Borettslaget er frittstående, og er således ikke tilknyttet et boligbyggelag.

§ 2. Andeler – Ansvar.

Andelene skal være på kr. 100,-.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Det skal være minimum 45 maksimum 50 andeler i borettslaget.

§ 3. Andelseier

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Dog skal dette ikke begrense utbyggers adgang til å eie eventuelle usolgte andeler i en overgangsperiode. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn en andel.

Likevel kan staten, en kommune et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine ansatte, til sammen eie inntil 30 % av andelene i borettslaget.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskapet eller dødsboet ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i den til enhver tid gjelden lov om borettslag. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektene eller den til enhver tid gjeldende lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan – utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd – ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp eller nedadstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han eller hun døde, eller av noen i andelseierens husstand som andelseieren har, har hatt eller venter barn med. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den boligen han eller hun får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi han og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktig eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

§ 6. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte andel.

Fellesutgiftene fordeles etter brøk basert på andelens areal.

§ 7. Styret.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Generalforsamlingen velger leder, styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag § 8 annet ledd. Lederen velges direkte av generalforsamlingen. Styret utpeker selv nestleder og sekretær blant styrets medlemmer.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom, eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1 tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 9. Firmategning.

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalformsamling.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgi hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Borettslagets revisor har møte- og talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1) Konstituering
2) Årsmelding fra styret
3) Årsoppgjør, og i denne sammenheng forslag til anvendelse av lagets disponible midler.
4) Valg av styrets leder, styremedlemmer og varamedlemmer
5) Valg av revisor
6) Fastsetting av revisors godtgjørelse, samt eventuell godtgjørelse til styret.
7) Andre saker som nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikehet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Forretningsførsel og regnskap

Borettslaget skal ha forretningsfører. Styret inngår og eventuelt endrer avtale med forretningsfører, og forretningsfører rapporterer til styret.

Styret skal påse at det føres regnskap for borettslaget, og at dette føres i samsvar med god regnskapsskikk.

§ 14. Revisor.

Borettslagets regnskaper skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor som velges av Generalforsamlingen. Revisor har rett og plikt til å møte på borettslagets ordinære generalforsamling.

§ 15. Taushetsplikt.

Tillitsvalgte og ansatte i borettslaget, plikter å hindre at andre får adgang til det han eller hun i forbindelse med tjenesten eller arbeidet får vite om:

- annens personlige forhold eller
- tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt
- drifts- eller forretningsforhold som det vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Han eller hun kan heller ikke utnytte opplysninger som nevnt i denne paragraf i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 16. Endringer i vedtektene.

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

MØLLETOPPEN BORETTSLAG

Husordensreglene er midlertidig vedtatt av styret 10. april 2008 og 18. mai 2008, og gjelder frem til husordensreglene tas opp til behandling på ordinær generalforsamling 2008.
Endret: 12. mai 2009

1. FORMÅL OG VIRKEOMRÅDE

1.1 Husordensreglene skal gi alle beboere en forutsigbar ramme rundt sin livsutfoldelse i Mølletoppen borettslag.
1.2 Beboerne må ikke disponere over sin leilighet eller fellesarealer på en slik måte at det er til sjenanse for andre.
1.3 Ansvar for å følge husordensreglene påhviler hver enkelt beboer og hver enkelt andelseier.

2. PRAKTISKE FORHOLD

2.1 Postkassen skal være merket med navn på beboer og leilighetsnummer. Postkasseskiltene skal være utformet med sorts skrift på hvit bakgrunn.
2.2 Ringeklokkene merkes av styret. Endring av navn på ringeklokken meldes styret, som foretar månedlige korreksjoner.
2.3 Renhold av fellesområder utføres av innleid firma Kostnadene dekkes gjennom fellesutgiftene. Eventuelle merknader på renholdet meldes til styret.
2.4 Varmtvann og oppvarming leveres som fjernvarme. Borettslaget faktureres for forbruket, og det oppfordres til bevissthet omkring forbruket.
2.5 All oppussing / rehabilitering av baderom skal meldes til styret, og utføres i henhold til norsk standard for våtrom.

3. ALMINNELIGE ORDENSREGLER FOR FELLESOMRÅDENE

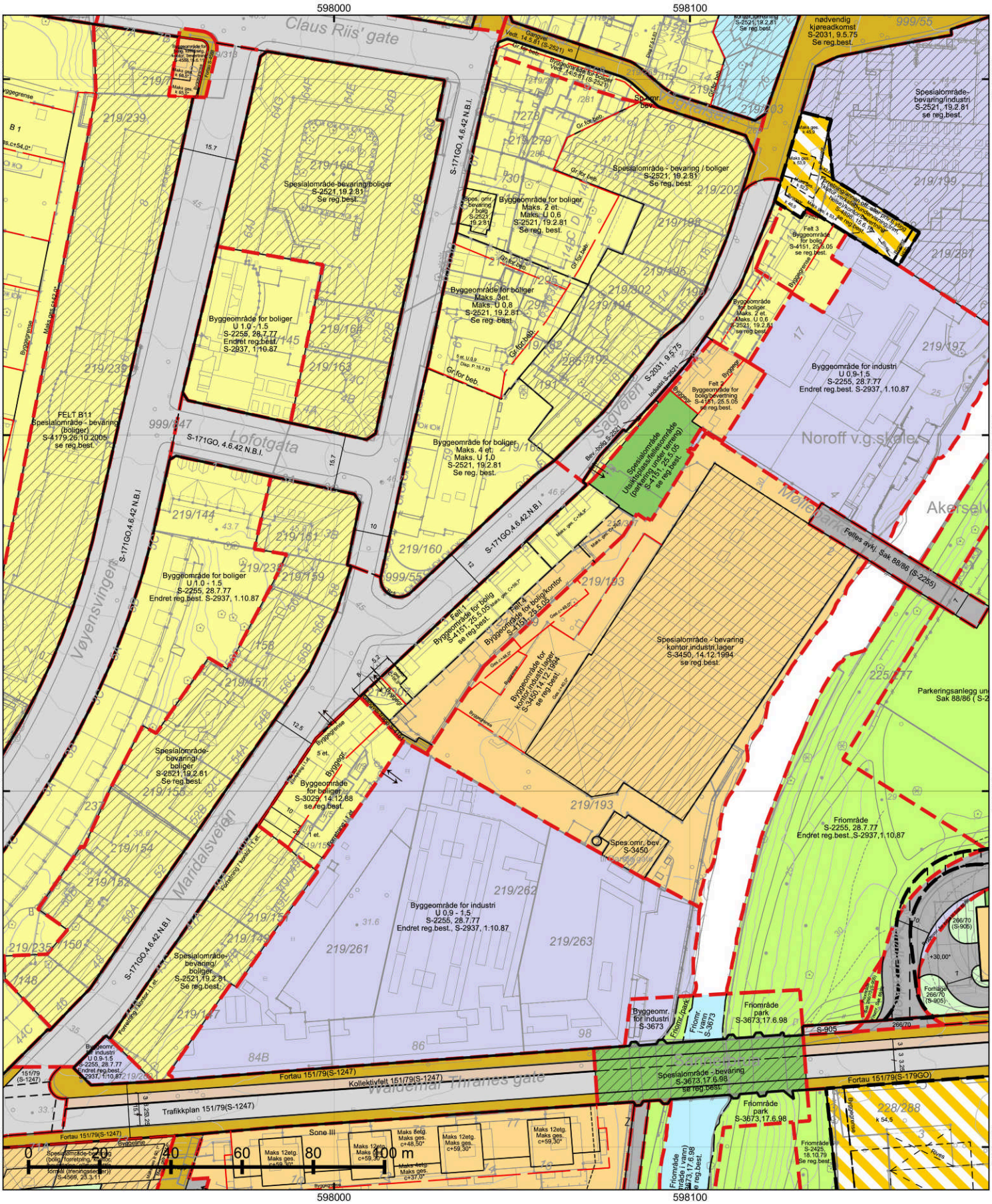
3.1 Trapperom og oppganger er brannrømmingsveier. Av hensyn til brannsikkerhet og trygge rømningsveier skal fellesområdene ikke benyttes til oppbevaring av privat eiendeler.
3.2 Barnevogner kan plasseres under trapp i førsteetasje, slik at fremkommeligheten er sikret.
3.3 Ytterdører, kjellerdører og dører til fellesrom i oppganger og kjellerlokaler skal alltid holdes lukket og låst.
3.4 Ved flytting kan ytterdører holdes åpne i korte perioder når inn og utflytting pågår. Dørpumpen må ikke demonteres for å holde dørene åpne, da dette skader veggen. Beboer kan bli holdt ansvarlig for denne skaden.
3.5 Det er ikke anledning til å gjøre bygningsmessige inngrep i fellesområdene.
3.6 Ved opphold på takterrasse bes beboerne ta hensyn til at det finnes soverom på alle husets sider. På sen kveld og nattestid bes beboerne holde et svært lavt volum.
3.7 Mølletoppen borettslag praktiserer røykeforbud på innvendige og utvendige fellesarealer, inklusive takterrassene.
3.8 Bruk av kullgrill er ikke tillatt på takterrassene.

4. ALMINNELIGE ORDENSREGLER FOR PRIVATE OMRÅDER

4.1 Beboernes livsutfoldelse i leilighetene skal skje slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
4.2 Ved opphold på balkong bes beboerne ta hensyn til at det finnes soverom på alle husets sider. På sen kveld og nattestid bes beboerne holde et svært lavt volum.
4.3 Ved nattlige festligheter bes beboerne ta hensyn til at det er svært lytt når vinduer og dører er åpne.
4.4 Før sammenkomster og selskaper som kan medføre støy utover det alminnelige, skal samtlige beboere i borettslaget varsles med oppslag.
4.5 Oppussing som medfører høy støy (for eksempel gulvsliping) skal ikke skje uten at beboeren har varslet øvrige beboere i oppgangen i samme hus. Høylydt oppussing kan kun skje mandag – lørdag mellom kl 8 og 21, og søndager mellom kl 11 og 20.
4.6 Utsetting av mat til fugler trekker rotter og mus til eiendommen. Fuglebrett på veranda er tillatt i ordnede former.
4.7 Flaggstenger, parabolantenner, markiser og lignende inngrep på fasaden krever godkjennelse fra styret. Markiser og seilduk rundt balkongene skal følge fargekart besluttet av styret.
4.8 Beboerne er ansvarlig for å holde egne boder låst. Husk å slå av lyset i boden etter bruk. Dør til bodområder skal holdes låst. La ikke små barn være alene i kjelleren
4.9 Husdyrhold som medfører sjenanse for øvrige beboere tillates ikke.
4.10 Beboerne bes om å ta hensyn til vind og vindretning ved grilling på egen balkong, slik at røyk og grillos ikke sjenerer naboene.

5. AVFALLSHÅNDTERING

5.1 Mølletoppen borettslag har to avfallsrom som beboerne kan benytte, disse befinner seg i Sagveien 1-3 og 7.
5.2 Våtavfall pakkes godt inn, og posene knytes igjen, før det deponeres i avfallsdunkene.
5.3 Papiravfall skal deponeres i papirdunkene. Større kartonger og lignende må deles opp og brettes slik at det får plass i papirdunkene.
5.4 Dersom avfallsdunk eller papirdunk i eget avfallsrom er fullt, kan annet avfallsrom benyttes.
5.5 Søppel og papiravfall skal ikke plasseres på gulv i avfallsrom.
5.6 Glass, metall og spesialavfall skal ikke kastes i avfallsrommet. Dette bringes til kommunal returpunkt. Nærmeste returpunkt for glass og metall er i Vøyensvingen ved Mølla bo og omsorgssenter.
5.7 Det er ikke tillatt å kaste lett antennelige ting (for eksempel sigarettsumper), løse gjenstander, knusbare gjenstander eller oljet avfall i avfallsrommene.
5.8 Større gjenstander, og annet avfall skal ikke plasseres i fellesarealene eller utenfor søppelskuret. Det er beboers ansvar å få anbrakt dette til avfallsplass. Eventuelle kostnader forbundet med overtredelser må dekkes av beboeren selv. Beboer kan kontakte vaktmester og inngå individuell avtale for bortkjøring av slikt avfall for egen regning.
5.9 I forbindelse med vår- og høstdugnad blir det satt ut containere til felles benyttelse. Det er ikke tillatt å hensette søppel og gjenstander i fellesarealene i påvente av kommende dugnad.
6. DUGNAD
6.1 Dugnad arrangeres 2 ganger i året, en om høsten og en om våren. Beboerne forventes å delta, ved unnlatelse av å delta vil andelseier bli avkrevd en dugnadsavgift. Styret kan også velge å rabattere husleien til de leilighetene som deltar på dugnad.
7. VEGGDYR- OG SKADEDYRKONTROLL
7.1 Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggedyr, kakerlakker eller lignende i leilighetene. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller i alle leiligheter for å kunne konstatere om der er veggedyr eller annet utøy.
7.2 Påvises veggedyr eller annet utøy i en leilighet må andelseier for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten gjort ren, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.
8. VAKTMESTER
8.1 Vaktmester skal passe på at husordenen blir fulgt og skal melde forsømmelser og misbruk til styret. Det er kun styret som har rett til å gi vaktmesteren instruks eller ordre.
8.2 Vaktmesteren utfører viktige oppgaver for felles trivsel i Mølletoppen borettslag, og beboerne bes om å unngå å hindre vaktmesteren i dennes arbeid.
8.3 Eventuelle merknader/tilbakemeldinger vedrørende vaktmester meldes til styret.
9. STYRET
9.1 Styret skal søke å holde beboerne orientert med rundskriv, oppslag og lignende Beboerne skal forholde seg til styrets anvisninger.
9.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret på styremøter sendes skriftlig (brev eller e-post).
10. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
10.1 Dersom brudd på husordensreglene medfører utrykning fra et styremedlem eller fra vaktmester, vil andelseier i ansvarlig enhet bli fakturert et gebyr inntil kr 1.000,-.
10.2 Gjentatte brudd og påtaler kan medføre utkastelse og tvangssalg.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147567/ 86519496
Deres ref.:
Adresse: Sagveien 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/307

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 77 - Annet fellesareal
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147567/86519496
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4151

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Sagveien 11 og Sagveien 17.

Vedtaksdato: 25.05.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200008750
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200008750

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV SAGVEIEN 11 OG SAGVEIEN 17 GNR. 219 BNR. 190, 193, 197 OG 276

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00216 datert 03.06.2002, revidert 20.11.2004

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, bevertning, kontor
- spesialområde: utsiktsplass / fellesområde (parkering under terreng)
- offentlig trafikkområde: gangvei, trapp

§ 3. *Byggeområde: bolig, bevertning, konto*
3.1 Plankrav: Leilighetssammensetting skal oppfylle krav om minimum 60 % 3-romsleiligheter eller større i felt 1, 2 og 3. I felt 4 skal leilighetssammensetningen oppfylle krav om minimum 25 % 3-roms leiligheter eller større. Ettromsleiligheter tillates ikke.

3.2 Utnyttelse: Tillatt bruksareal skal ikke overstige 6 900 m^2 T-BRA bolig og 900 m^2 T-BRA kontorflate. Kjeller- og parkeringsareal under terreng regnes ikke inn i T-BRA

3.3 Plassering og høyde: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og kotehøyder som vist på plankartet. Det tillates oppbygg for trapp/heis til takterrasser for felt 1, 2 og 3 med inntil 2,8 meter over regulert gesimshøyde.

3.3.1 Felt 1 og 3: Byggeområde: bolig
Åpning i bygning til offentlig tilgjengelig trappeatkomst til Akerselva lengst syd i feltet skal sikres ved et mellomrom mellom bygning og gavl for Maridalsveien 51 på minimum 8 meter. For felt 1 kan tekniske installasjoner for trappeoppbygg og møneavslutning for skråtak mot Sagveien stikke inntil 1 meter over regulert gesimshøyde.

3.3.2 Felt 2: Byggeområde: bolig, bevertning
Det tillates kafé/bevertningssted med inntil 150 m^2 T-BRA i etasjenivå mot utsiktsplass. For felt 2 og 3 kan tekniske installasjoner for trappeoppbygg og møneavslutning for skråtak mot Sagveien stikke inntil 1 meter over regulert gesimshøyde.

3.3.3 Felt 4: Byggeområde: bolig, kontor
Feltet er regulert til bolig- og kontorformål og har gesimshøyde maksimum kote 45,2 meter mot syd og trappes ned til kote 39,7 meter i nordenden av feltet. Det tillates etablert kontorer opp til og med 3. etasje fra nedre plan kote 26,0 meter ved Graahs veveri. Det tillates etablert boliger i 3. etasje over kote 26.0 meter dersom boligarealet i denne etasjen er del av leiligheter i 4. etasje over. Ved atkomst til offentlig tilgjengelig trappeforbindelse ned til Akerselva, må gesimshøyde ikke overskride kotehøyde på Sagveien i 4 meters bredde fra gavl til Maridalsveien 51 syd i feltet.

§ 4. *Spesialområde: utsiktsplass*
I dette feltet skal det sikres atkomst til offentlig tilgjengelig terrasse for utsiktsplass mot øst.
Det tillates uteservering på terrassen i sommerhalvåret. Offentlig tilgjengelighet og atkomst på utsiktsplass skal sikres ved tinglyst erklæring.

§ 5. *Utomhusplan*
Utomhusplan skal godkjennes samtidig som rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Krav til uteoppholdsareal i feltene:
Felt 1: Det skal etableres uteareal minst 20 % av m^2 T-BRA boligflate fordelt på uteareal på egen tomt, på takterrasse, balkonger eller på taket over felt 4.
Felt 2 og 3: Det skal avsettes uteareal på taket av eksisterende kontorbygning slik at uteareal sammen med balkonger og terrasser utgjør minst 25 % av m^2 T-BRA boligflate.
Felt 4: Leilighetene skal sikres uteareal på tak av bygning på felt 4. Når felt 4 bygges, skal hele takflaten over bygget etableres som tilgjengelig uteareal for boligene i felt 1 og 4.

§ 6. *Utforming*

Bygninger skal gis en lett, lys utforming og med en nedskalert oppbrutthet som samsvarer med skala i bevaringsverdig trebebyggelse langs Sagveien. Mindre og lette bygningselementer kan krage ut over byggelinje minst 3 meter over gatenivå dersom disse har et transparent preg og ikke utvisker hovedform og gesimsavslutninger.

I feltene 1, 2 og 3 skal det etableres gjennomsyn gjennom bygningsmassen som åpner for gløtt mot utsikten mot øst og gi bygningsrekken et oppbrutt preg og utsikt fra Sagveien.
Bygningene innen felt 1 skal formes som 3 atskilte bygningsvolumer, med åpninger mellom bygningenes ytterliv på minimum 4,8 meter. Disse åpningene skal sikre utsikt fra Sagveien ut mot Akerselvdalen og skille bygningsvolumene visuelt.

I åpningene aksepteres etablering av trapp og tverrgående gangpassasje i hver boligetasje tydelig inntrukket fra bygningenes langvegger, Trapp med repos tillates etablert langs en av gavlveggene med total bredde på maksimum 2,2 meter. Gangpassasje med maksimum bredde 1,2 meter og inntrukket mellom bygningenes tette volumer aksepteres på tvers av åpningen med tilslutning av samme bredde til svalganger på hver side. Trapp og gangpassasje skal utføres som smekre, transparente konstruksjoner med åpne opptrinn og rekkverk. Mot Sagveien skal langsgående bygninger ha skråtak med fall 45 grader mot gate og med høyde med minimum 2 meter fra gesims til møne. Utsiktsplass i felt 2 skal utformes slik at plassen får et offentlig preg atskilt fra utforming av boligprosjektet

§ 7. *Parkering*

Parkeringsplasser for boliger og kontor skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Oslo. Det skal være minimum 1,5 sykkeloppstillingsplass pr leilighet i garasjeareal. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede. Felt 4 skal ha parkering på nivå platå ved Akerselva.

§ 8. *Avkjørsel*

Reguleringsområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet. Bilatkomst til felt 4 skal skje over Sagveien 11 i henhold til tinglyst erklæring. Avkjørsel fra parkeringsplan for felt 1, 2 og 3 skal skje fra Sagveien ved rampe/nedkjørsel.

§ 9. *Offentlig trafikkområde: gangvei, trapp*

Det skal etableres offentlig tilgjengelig gangtrapp- og gangvei mellom Sagveien/Maridalsveien og platået mot Akerselva i planområdets sydligste del i felt 1 og 4. Gangtrappen skal sikre atkomst fra Sagveien via åpning mellom ny bygning og Maridalsveien 51 til nedre nivå for felt 4 bak Graahs veveri.

§ 10. Støy og forurensing

Utendørs oppholdsareal: De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes.

§ 11. *Rekkefølgebestemmelser*

Bygging av gangtrapp mot sør skal være igangsatt før det gis brukstillatelse for boligprosjektets felt 1. Før rammetillatelse gis for felt 1 og 2 skal det foreligge godkjent plan for offentlig utsiktsplass mellom felt 1 og felt 2.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
SAGVEIEN 1

Dato: 19.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519496
8764758

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 307

Vi viser til bestilling av 20250919 for SAGVEIEN 1.

GNR. 219 BNR. 307

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.09.2007.

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

983 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


6644900
598000
598050
598100
6644900
219/160
59
13
3A
3C
3B
219/161
219/160
219/159
999/55
58
56E
56A
56B
56C
/158
54B
6644850
6644850
219/307
7
5
219/193
11
3
1
9
219/309
219/307
598050
598100
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.09.2025 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
arcasa@arcasa.no

Dato: 23 NOV. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200508718-90 Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SAGVEIEN 1-19 OG MØLLEPARKEN 4	Eiendom:	219/197 og 219/307
Tiltakshaver:	KS AS Sagveien Næringsbygg c/o Scandinavian Dev.	Adresse:	Parkveien 33, 0258 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SAGVEIEN 1-19 OG MØLLEPARKEN 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

I hht endring av adressevedtak datert 13.11.2007, saksnr 200602849, utstedes ny ferdigattest med eiendommenes nye adresser og gnr/bnr. Tidligere adresse og gnr/bnr var Sagveien 11-17 gnr 219 bnr 190.

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.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

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

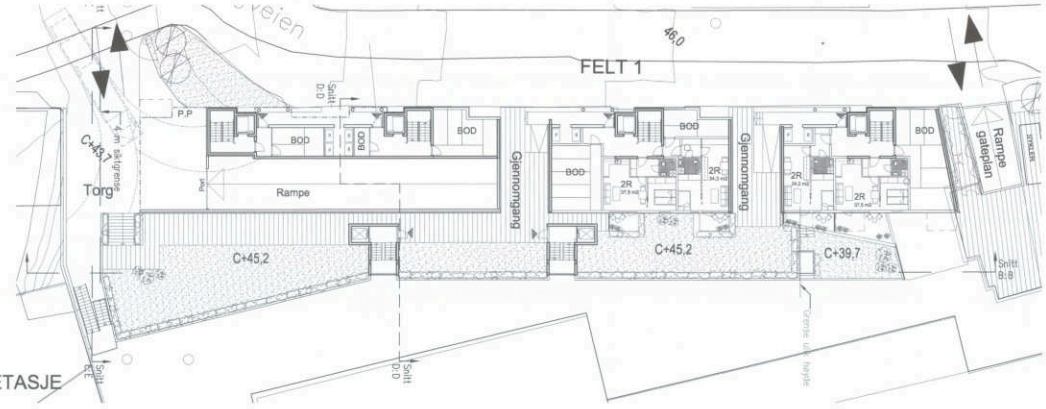
Sigurd Knudsen
enhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til:
KS AS Sagveien Næringsbygg c/o Scandinavian Dev., Parkveien 33, 0258 OSLO



2 ETASJE



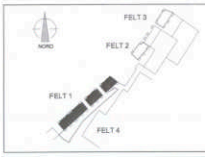
1 ETASJE

REV.	DATO	TEGN	REVISJONEN GJELDER	KONT.
A	13.9.05	JC	REVIDERT RAMMESØKNAD	PK

TEGN.NR.: A 11.0 F1 010 — REV.: A

MØLLETOPPEN
SAGVEIEN 11–17
G.NR.: 219 / B.NR.: 190, 913, 197, 276

TEGNINGSSTATUS: REVIDERT RAMMESØKNAD



BYGGHERRE: SCANDINAVIAN DEVELOPMENT

TOTALENTREPRENØR: PK-10 9/10

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C/ D
0459 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/STRL: FELT 1 PLAN 1. OG 2. ETASJE BOLIG

PROSJ.NR.: B06 | DATO: 01.07.05 | TEGNET: PK/ZBK | MÅLB.: 1: 200

TEGN.NR.: A 11.0 F1 010 — REV.: A

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 219 Bnr.: 307 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sagveien 1
Gatenr:	16135
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0458 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Sagveien 3
Gatenr:	16135
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0458 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Sagveien 5
Gatenr:	16135
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0459 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Sagveien 7
Gatenr:	16135
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0459 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:18.09.2025 kl. 14.03

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/50311-1/200 18.01.2008 — HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 90 035 000
Omsetningstype: Fritt salg
MØLLETOPPEN BORETTSLAG
ORG.NR: 988 113 271

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2007/961747-1/200 22.11.2007	FELLES PANTEDOK BOR.INNSK Beløp: NOK 22 534 000 Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE LØPENR: 7905123 **
2008/324630-1/200 22.04.2008	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK 2008/265667-2
2024/1350082-1/200 22.04.2024 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 67 501 000 Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF ORG.NR: 971 171 324

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2007/801674-1/200 08.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 519 BNR: 1
Bestemmelse om kjørbar atkomstvei
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten

2007/801674-2/200 08.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om allmenn gangatkomst
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten

2007/801674-8/200 08.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Beetemmelse om gjensidig bruk av grunn v/ reparasjon og vedlikehold
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/801674-9/200 08.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0 SNR: 2
Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/801674-12/200 08.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles ansvar for drift og vedlikehold av vannledning
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/801674-13/200 08.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles ansvar for drift og vedlikehold av kloakkledning
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2007/801659-1/200 08.10.2007 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197

2007/801659-2/200 08.10.2007 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
2007/801674-3/200 08.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 519 BNR: 1
Bestemmelse om fellesareal - avkjørsel/underjordisk parkeringsanlegg
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/801674-4/200 08.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 10

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 11

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 12

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 13

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 519 BNR: 1
Bestemmelse om
biloppstilling/garasjeplass
Kan ikke slettes eller endres uten
samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2007/801674-5/200 08.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 23
Bestemmelse om sykkelparkering

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/ Olan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/801674-6/200 08.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0 SNR: 13

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 197 FNR: 0
SNR: 23
Bestemmelse om boder
Kan ikke slettes eller endres uten
samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2007/801674-7/200 08.10.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 219 BNR: 193 FNR: 0
SNR: 9
Bestemmelser om uteareal og
balkong over nabogrunn
Kan ikke slettes eller endres uten
samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2007/801674-10/200
08.10.2007

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 519 BNR: 1
Bestemmelse om vannledning
Kan ikke slettes eller endres uten
samtykke fra Oslo kommune v/
Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2007/801674-11/200
08.10.2007

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 519 BNR: 1
Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/977307-1/200 28.11.2007 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 519 BNR: 1
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshavere.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 988113271 Andelsnr.: 16

MØLLETOPPEN BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 18.09.2025 kl. 14.03

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1180239-1/200
19.10.2022 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 1 249 528
OMSETNINGSTYPE: Annet
SAND GUDMUND JARL BONDE

TILREM CORNELIA

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/1384679-1/200
06.12.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 480 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2022/1461890-1/200
23.12.2022 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 4 800 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2007/4331-2/201	REGISTRERING AV
08.01.2007	BORETTSLAGSANDEL

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 801674 Tinglyst: 08.10.2007
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200613519-7

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 219/193, 197, 307 OG 519/1

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 519 bnr. 1 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Maridalsveien/Sagveien over gnr. 219 bnr. 307 som vist med gul farge på kart på side 3.

2. GANGATKOMST:
   Allmennheten sikres bruksrett til gangatkomst på regulert offentlig gangvei/trapp fra Maridalsveien/Sagveien over gnr. 219 bnr. 307 som vist med oransje farge på kart på side 3.

3. FELLESAREAL – AVKJØRSEL/UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG:
   Gnr. 519 bnr. 1 skal være til felles bruk for gnr. 219 bnr. 197 og gnr. 219 bnr. 307.

4. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 219 bnr. 307 skal ha bruksrett til 21 parkeringsplasser på gnr. 519 bnr. 1.
   Gnr. 219 bnr. 307 skal ha bruksrett til 8 parkeringsplasser på gnr. 219 bnr. 197 (i 3.etasje i næringsseksjonen) samt kjøreatkomst frem til disse.

5. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 219 bnr. 307 skal ha bruksrett til 8 plasser på gnr. 219 bnr. 197 (i garasjeseksjon) samt atkomst frem til disse.
   Gnr. 219 bnr. 307 skal ha bruksrett til 32 plasser på gnr. 219 bnr. 193 (på tak på felt 4 i reguleringsplan av 25.05.2005, S-4151).

6. BODER:
   Gnr. 219 bnr. 307 skal ha bruksrett til 6 sportsboder på gnr. 219 bnr. 197 (i 6. etasje i næringsseksjonen) samt gangatkomst frem til disse.

7. UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 219 bnr. 307 skal ha bruksrett til uteareal på tak på gnr. 219 bnr. 193 (på felt 4 i reguleringsplan av 25.05.2005, S-4151).

8. BALKONG OVER NABOGRUNN:
   Gnr. 219 bnr. 307 skal ha rett til å ha balkonger over grense mot sydøst på gnr. 219 bnr. 193 (over felt 4 i reguleringsplan av 25.05.2005, S-4151).

9. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 219 bnr. 197, bnr. 307 og gnr. 519 bnr. 1 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg.

10. VANNANLEGG:
    STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
    Gnr. 219 bnr. 193 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann med nødvendige kummer gjennom gnr. 219 bnr. 307 og gnr. 519 bnr. 1 (grunneier) frem til hovedledninger i Maridalsveien/Sagveien.

    Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Rett kopi bekreftes
Anders Berg
Advokat

11. VANNANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 219 bnr. 193 (felt 4 i reguleringsplan av 25.05.2005, S-4151), bnr. 197 (felt 2 og 3 i reguleringsplan av 25.05.2005, S-4151) og bnr. 307 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for vann med nødvendige kummer gjennom gnr. 519 bnr. 1 (grunneier) frem til hovedledninger i Sagveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

12. AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 219 bnr. 193 (felt 4 i reguleringsplan av 25.05.2005, S-4151) og bnr. 307 (ledningseiere) gis rett til å legge stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 519 bnr. 1 (grunneier) frem til hovedledninger i Sagveien.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

13. VANNANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 219 bnr. 193 (felt 4 i reguleringsplan av 25.05.2005, S-4151), bnr. 197 (felt 2 og 3 i reguleringsplan av 25.05.2005, S-4151) og bnr. 307 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Sagveien.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

14. AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 219 bnr. 193 (felt 4 i reguleringsplan av 25.05.2005, S-4151) og bnr. 307 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger i Sagveien.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
219	193, 197, 307
519	1

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

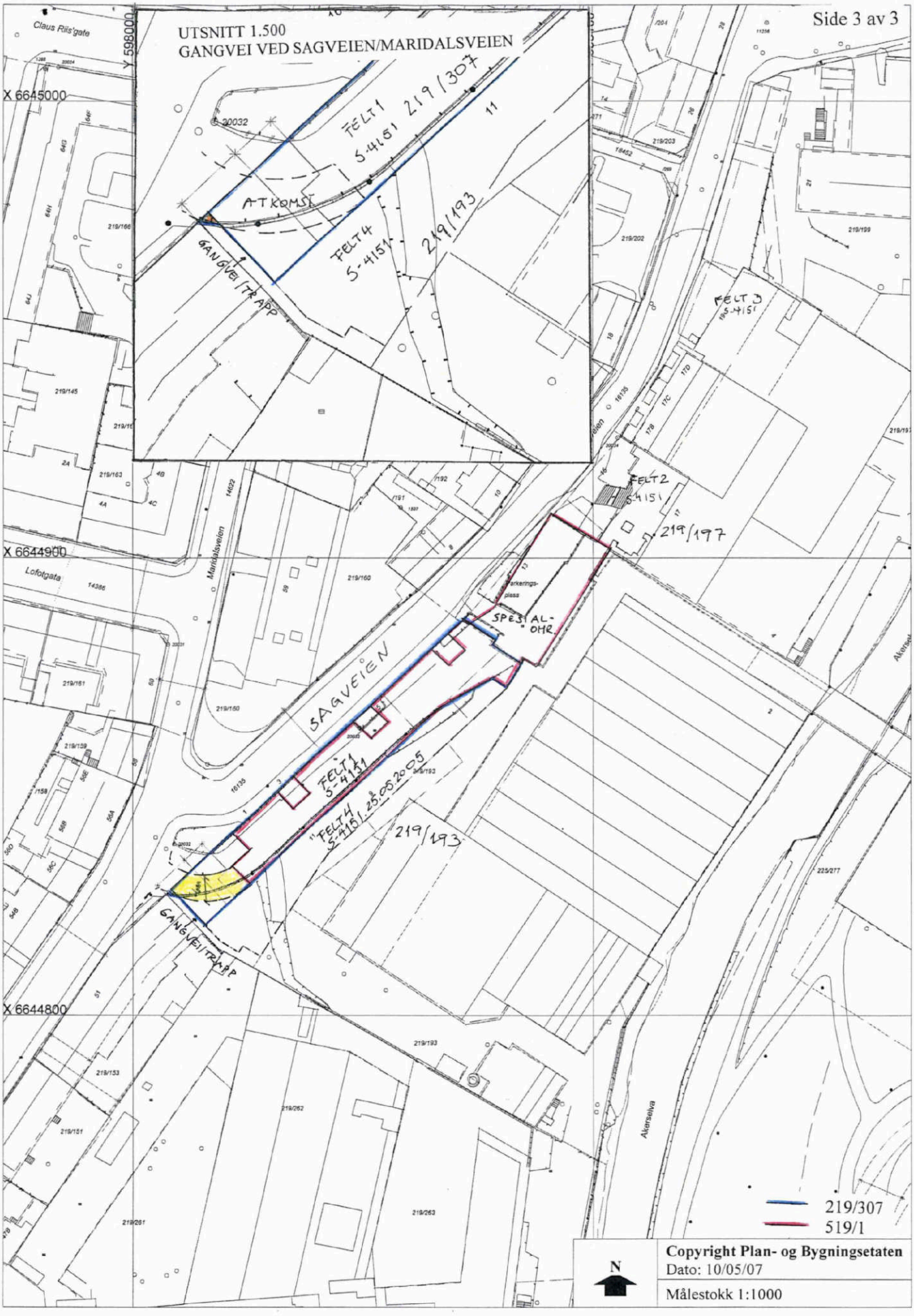
Underskrifter:

For eiend. 219/193:

Sted	Dato		Org.nr. 9 siffer
	2/10-07	Inter Meal Gruppen AS Hjemmelshaver ØYSTEIN VON KROGH MØLLEPARKEN 2 AS (989560360)	965 675 833

For eiend. 219/197, 307 og 519/1:

Sted	Dato		Org.nr. 9 siffer
OSLO	7/9-07	Sagveien Næringsbygg A/S K Hjemmelshaver ÅGE KORSVOLD	852 272 732


Side 3 av 3
UTSNITT 1.500
GANGVEI VED SAGVEIEN/MARIDALSVEIEN
Y 5980000
X 6645000
X 6644900
X 6644800
Claus Riis'gate
Lofotgata
Maridalsveien
SAGVEIEN
ATKOMST
GANGVEI/TRAPP
FELT1 S-4151 219/307
FELT4 S-4151 219/193
FELT2 S-4151 219/197
FELT3 S-4151
SPESIAL-OMR.
FELT1 S-4151
"FELT4 S-4151, 25.05.2005
219/193
Akerselva
219/307
519/1
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 10/05/07
Målestokk 1:1000

Skatteetaten

Dato
29.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 988 113 271 Andelsnr 16

Eiendommens adresse:

Sagveien 5, 0459 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 389 538
Som sekundærbolig:	kr 5 558 151

Sagveien 5

Nabolaget Iladalen - vurdert av 422 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	5 min 0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 69 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Matkroken Kingosgate	3 min
Joker Ila	4 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

Kiellands Hus	4 min
Apotek Kiellands Hus	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	4 min

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløk...	4 min
Øvre Foss kunstgressbane	5 min
Sagene Squash Senter	3 min
SATS Ila	3 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

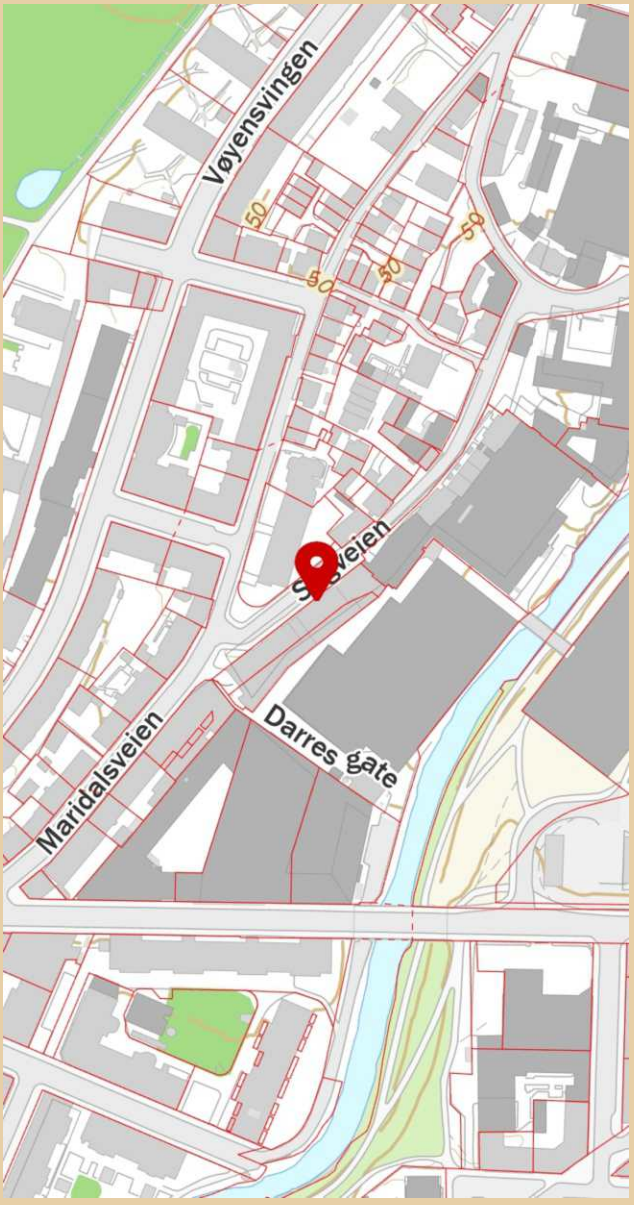
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



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

Sagveien 5

Nabolaget Iladalen - vurdert av 422 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	5 min 0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år... 69 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Matkroken Kingosgate	3 min
Joker Ila	4 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	4 min
Apotek Kiellands Hus	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	4 min

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløk...	4 min
Øvre Foss kunstgressbane	5 min
Sagene Squash Senter	3 min
SATS Ila	3 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

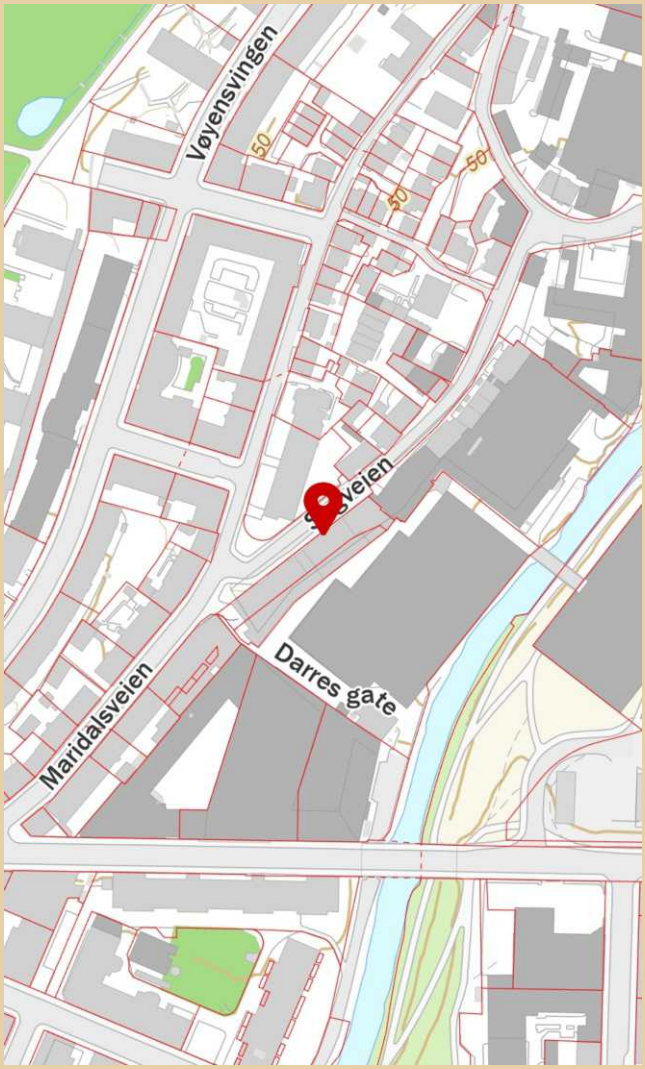
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



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

Sagveien 5

Nabolaget Iladalen - vurdert av 422 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	5 min 0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	37 min

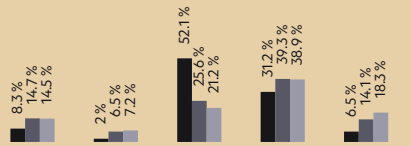
BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Matkroken Kingosgate	3 min
Joker Ila	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløkk...	4 min
Øvre Foss kunstgressbane	5 min
Sagene Squash Senter	3 min
SATS Ila	3 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

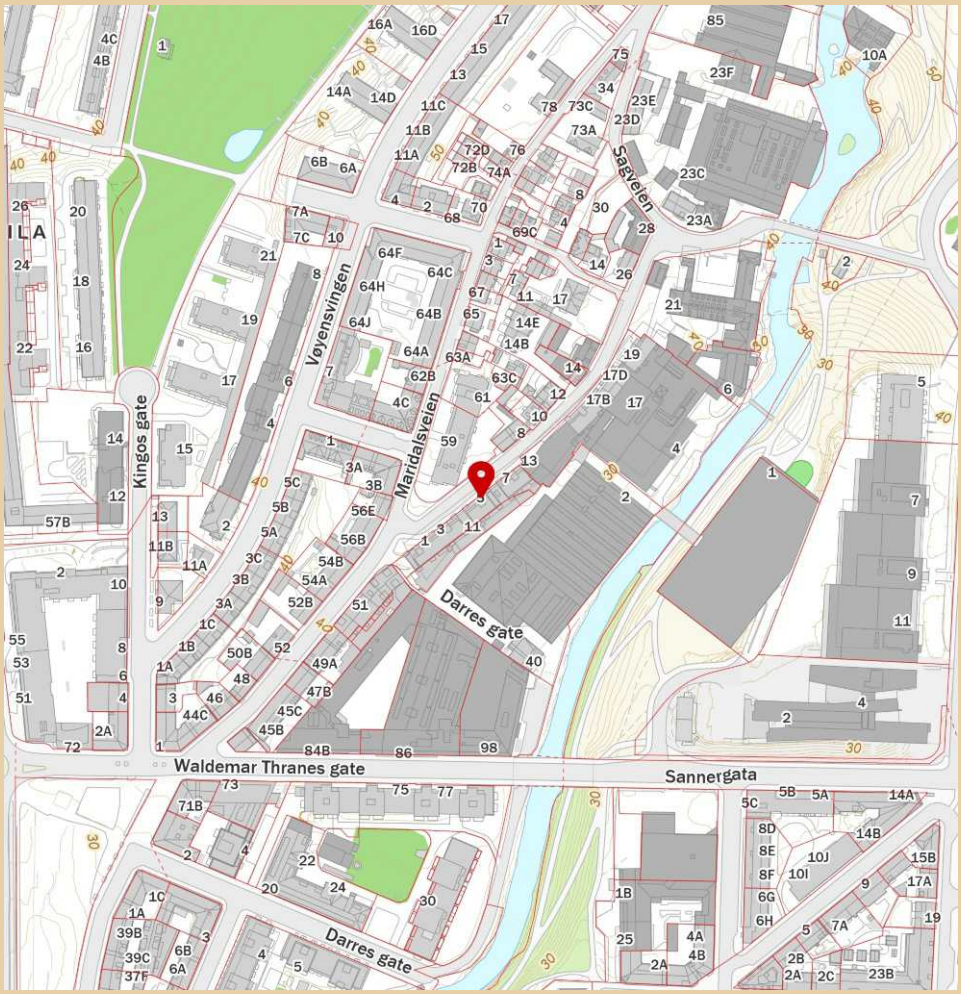
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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:
Sagveien 5, 0459 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 307, andelsnr. 16 i MØLLETOPPEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251126

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Oscar André Halsen

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 452 40 817

E-post: oscar@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.
