

**aktiv.**



Peter Møllers vei 25, 0585 OSLO

**Moderne og påkostet leilighet på  
104 kvm | Stor og sydvestvendt  
balkong | Heis og parkeringsplass  
med lader | 3 soverom**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

## Klaus Westersund

**Mobil** 926 10 585

**E-post** klaus.westersund@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 233 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 533 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 056,-  
**Selger:** Gry Therese Heir  
Mustafa Dawood

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2018  
**BRA-i/BRA Total** 104/109 kvm  
**Tomtstr.:** 6592.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 124, bnr. 39  
**Snr.** 23  
**Oppdragsnr.:** 1008260069

## Ditt nye hjem?

Påkostet og moderne 4-roms selveier fra 2018 med høy standard og familievennlig planløsning. Leiligheten er gjennomgående og har gode lysforhold, med tre delikate soverom, to stilrene bad og et lekkert kjøkken. Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt balkong på ca. 10 kvm med luftig utsyn og lite innsyn. Attraktiv beliggenhet øverst på Løren, med kort vei til servicetilbud og kollektivtransport.

Høydepunkter:

- TG1 på alt
- 4-roms fra 2018 (10 års reklamasjonsfrist)
- Heis til leilighetsplan og garasje
- Garasjeplass med elbillader
- Sydvestvendt balkong mot rolig gangvei
- Tre soverom og to bad
- Akonto på energi, og bredbånd inkl.
- Kjellerbod på 5,2 kvm
- Intern bod



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	68
Megleropplysninger .....	75
Husordensregler .....	78
Vedtekter .....	84
Nabolagsprofil .....	107
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 104 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 109 kvm

TBA: 10 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 104 kvm Bad, entré, 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og bod

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

10 kvm Balkong

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,9m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.505 .

Bod arealer utgjør til sammen 5 m<sup>2</sup> BRA-E.

Balkongen er målt til 9,5m<sup>2</sup> og er avrundet til 10 m<sup>2</sup> i TBA.

Med leiligheten følger det også garasje plass merket med nr. 82, det er montert elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod og garasje plass er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

6592.6 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 6 592,6 m<sup>2</sup>. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, lekeplass, sittegrupper og gangstier mellom blokker.

**Beliggenhet**

Boligen ligger attraktivt til på Løren, et moderne og trivelig boligområde hvor det meste av det man trenger finnes innen kort gangavstand. Området har gjennomgått en betydelig utvikling de siste årene og fremstår i dag som godt tilrettelagt, med grønne uteområder og et variert tilbud av butikker og tjenester.

Sameiet Møllers Hage har en sentral plassering og byr på pent opparbeidede fellesområder med beplantning, sitteplasser og lekearealer. Dette gir gode bomiljøer for både barn og voksne. I nærheten ligger også den kjente skulpturparken Peer Gynt, som fungerer som et naturlig samlingspunkt i området. Parken har lekeapparater, skulpturer, sittegrupper og en ballplass som om vinteren brukes som skøytebane.

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med flere butikker som Rema 1000, Meny, Kiwi og Løren Fukt og Grønt i umiddelbar nærhet. På Løren Torg finnes i tillegg et bredt servicetilbud, blant annet apotek, bokhandel, optiker, renseri og ulike nisjebutikker. Området har også flere spisesteder og takeaway-alternativer som dekker ulike behov, samt populære kafeer for en uformell pause.

Løren har også en egen handlegate med tilbud innen blant annet interiør, blomster, helse og velvære, trening og frisør. I gangavstand ligger Økern, hvor det er planlagt en omfattende utbygging med kjøpesenter, badeland, kino, boliger, hotell og kulturtilbud.

For de som er aktive finnes det gode treningsmuligheter i nærheten, inkludert treningssenter med lange åpningstider og et bredt idrettstilbud gjennom Hasle-Løren IL. Løren idrettspark tilbyr fasiliteter som kunstgressbaner, ishall og flerbrukshall, og det finnes også flere kampsportmiljøer i området.

Området har et godt tilbud av skoler og barnehager. Flere barneskoler ligger innen gangavstand, og det er kort vei til ungdomsskole og videregående skoler i nærliggende områder. Det er også mange barnehager i nærheten.

Kollektivtilbudet er svært godt, med både buss og T-bane lett tilgjengelig. Løren T-banestasjon ligger kun et par minutters gange fra boligen og gir enkel tilgang til resten av byen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Gartnerløkka barnehage (1-5 år) - 2 min gange

Espira Spirea barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Kanonen barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Skoler:

Løren skole (1-7 kl.) - 7 min gange

Sinsen skole (1-7 kl.) - 11 min gange

Refstad skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Frydenberg skole (8-10 kl.) - 8 min gange

Wang Ung Oslo (8-10 kl.) - 10 min gange

Kuben videregående skole - 18 min gange

Valle Hovin videregående skole - 6 min i bil

Sport/fritid:

Løren flerbrukshall - 7 min gange

Løren banen (fotballbaner og utegym)-13 min gange

Løren ishall - 12 min gange

Løren skole (aktivitetshall) - 7 min gange

STERK treningssenter - 5 min gange

EVO Løren - 6 min gange

### **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det kun gitt TG1 (ingen behov for tiltak).

Det er gitt TGIU (ikke undersøkt) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\* Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

\* Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig. Badet er av type badekabin med stålkonstruksjoner, målinger kan medføre feil utslag på takstmannens måleinstrumenter.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Beskrivelse: På det minste badet; Ene listen til dørkarmen på det minste badet virker å ha trukket noe vann. Toalettsetet har fått en sprekke etter at en tung gjenstand falt ned på det, men det har ingenting å si for bruk eller funksjon. Små vannskader på nederste skuffe i servantskapet. På begge bad: Vært vansker med termostaten i form av dels ikke fungerende, dels veldig varmt. Ble tilsett av Assemblin i forbindelse med utluftingen av fjernvarme-systemet i hele sameiet høsten 2025 og det har nå stabilisert seg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Assemblin

Beskrivelse av arbeidet: De korrigerer kommunikasjonen mellom fjernvarme-skapet i gangen og termostatens mottaker på badene.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært vannlekkasjer i bodområdene til sameiet, men det har aldri vært vannlekkasje i bodområdet tilhørende denne leiligheten i vår eietid. Det ble oppdaget sprekker i grunnmuren i vår bod, dette ble meldt inn til sameiet og Assemblin tilså det snarlig og gjorde nødvendige tiltak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Assemblin

Beskrivelse av arbeidet: Utifra hva vi kan se så tettet de igjen sprekkene i grunnmuren i boden med en form for tettemasse, vi har ikke ytterligere info om arbeidet.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja

Beskrivelse: Isolert tilfelle av veggdyr i oppgang 41 i sameiet i august 2025, ikke påvist i denne leilighetens oppgang eller i andre leiligheter i oppgang 41. Kollektiv bekjempelse av skjeggkre i oppgang 25 (som er denne leilighetens oppgang) og 27 i januar 2025 da det ble oppdaget skjeggkre i en leilighet i oppgang 27. Lagt inn åte forebyggende i samtlige leiligheter i begge disse oppgangen, deriblant vår leilighet. Ikke avdekket skjeggkre i vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rentokil Skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Vedr skjeggkre i oppgang 27 i januar 2025; Lagt inn åte forebyggende i samtlige leiligheter i begge oppganger, deriblant også vår leilighet. Ikke funnet skjeggkre i vår leilighet.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet har hatt en sak med utbygger Skanska vedrørende fjernvarmeanlegget. I den forbindelse har det over tid

blitt utført arbeid, blant annet utlufing av rør og ventiler, for å innregulere systemet i alle leiligheter. Ifølge styret

har Assemblin nå utbedret fjernvarmeanlegget, og det skal fungere som normalt. For vår del har dette ført til stabil varme i radiatorene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Assemblin

Beskrivelse av arbeidet: Dette har vært et arbeid som har pågått over tid med bl.a. utlufing av rør og ventiler i fjernvarmesystemet for å innregulert samtlige leiligheter i sameiet. Dette har stabilisert seg nå for vår leilighet, vi har stabil varme i våre radiatorer.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Assemblin

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet har hatt en sak med utbygger Skanska vedrørende fjernvarmeanlegget. I den forbindelse har det over tid blitt utført arbeid, blant annet utlufting av rør og ventiler, for å innregulere systemet i alle leiligheter. Ifølge styret har Assemblin nå utbedret fjernvarmeanlegget, og det skal fungere som normalt.

For vår del har dette ført til stabil varme i radiatorene.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har gått ut nabovarsel i august 2025 om utbygging planlagt på eiendommen for Peter Møllers vei 13 og Lørenvangen 22.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har i perioder vært plagsom røyklukt i oppgangen. Ble meldt inn til styret og har bedret seg.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja

- Induksjonstoppen på kjøkkenet har fått slått av en tynn flis av glasset i nedre høyre hjørne, som medfører et skarpt hjørne, men uten at det har noen ringvirkninger for funksjonen.

- Stekeovnen har defekt varmluftsvifte, da vi forhørte oss fikk vi beskjed om at det ikke var dekket av garantien. Pyrolyse-funksjonen til stekeovnen gir også feilmelding ved bruk. Men stekeovnen er fungerende på de øvrige funksjonene.

- Fryseskabet på kjøkkenet har bruksslitasje på noen av hyllene og skuffene, men fungerer ellers som det skal.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Nei

## **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og bod. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

## **Standard**

ENTRÉ

Stilren og innbydende entré i harmoniske grå- og beigetoner, belyst med downlights i himling og parkett på gulvet. Det er også plassbygget skyvedørgarderobe med speil – praktisk og plassbesparende.

#### STUE / KJØKKEN

Stue og kjøkken er i åpen løsning, med moderne og tidsriktige farger. Dette er hjertet av boligen og her er det rikelig med lys og luft som sørger for god atmosfære. På gulvet er det parkett, og i himlingen er det innfelte lys i nedsenkede kasser - dette setter en moderne og stilfullt preg på hjemmet. Kjøkkenet er i tilknytning til spisesone, som sørger for et sosialt oppholdsrom. Her kan det nytes herlige måltider i godt selskap, med god oversikt over hjertet av boligen.

Et kjøkken med et gjennomført, moderne formspråk og et markant designuttrykk som gir boligen karakter. Kjøkkeninnredningen fra Epoq har glatte, svarte fronter, det er laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer og stekeovn i arbeidshøyde - svært luksus. Koketoppen er plassert på kjøkkenøya mot stue, og har integrert ventilator med kullfilter som ivaretar den sosiale sonen også når man lager mat. Her er det rikelig med skap og arbeidsplass. I sin helhet ligger alt til rette for å briljere på kjøkkenet. Her vil du trives!

#### BADEROM

Bad nr. 1 fra 2018 er stort og stilrent med fliser på vegger og gulv, og downlights i himling. Badet er ellers innredet med stor dusjnisse med innfellbare glassdører, vegghengt wc, servant med oppbevaring i underskuffer, speil med lys, samt opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel.

#### HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er innbydende, og malt i tidsriktige farger som harmoner med nyansene i parketten. Store vindusflater sørger for godt lys og luft, og det er god plass til dobbeltseng med adkomst fra begge sider. I tillegg er det plassbygd garderobeskap med skyvedører og speil, og en suite bad.

#### EN SUITE BAD (BADEKABIN)

Baderommet i tilknytning til soverommet av type badekabin, og fremstår med fliser på vegger og gulv. En badekabin er en prefabrikkert og selvstendig dusjløsning med egne tette vegger og bunn, hvor vannet ledes direkte til sluk i selve kabinen. Dette innebærer at vann i liten grad kommer i kontakt med gulv og vegger på badet for øvrig. Løsningen anses som både praktisk og fuktsikker, da den reduserer belastningen på de øvrige våtromsflatene og dermed risikoen for fuktskader. Badekabin er derfor en løsning mange opplever som driftssikker og enkel i bruk, samtidig som den kan være kostnadsbesparende sammenlignet med tradisjonelle, flislagte dusjsoner.

#### BALKONG

Fra stuen er det adkomst til flott og romslig balkong på ca. 9,5kvm. Gulvet er belagt

med terrassebord og møblering kan skje etter ønske! Solseng? Sittegruppe? Grill? En nydelig plass hvor man kan nyte late sommerdager og kvelder med de man er glad i.

#### **BODER**

Boligen har en intern bod i leiligheten. I tillegg disponerer leiligheten en bod i byggets kjeller på 4,9m<sup>2</sup>.

#### **Innbo og løsøre**

Medfølger ikke:

- Sengegavl på hovedsoverommet.
- Vegghengte nattbordslamper på hovedsoverommet og barnesoverommene.
- Vaskemaskin og tørketrommel.

Medfølger:

- Vegghengte hyller på soverom med bod og på kjøkkenet kan medfølge hvis ønskelig.
- Alle integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp på kjøkkenet.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

2026:

Kjøkken: Montering av ny oppvaskmaskin.

2023: Kjøkken: Montering av sprutplate bak oppvaskkum.

2018: El arbeid Montering av downlights i kasser på soverommene samt i kjøkken/stue. Arbeidet er utført av Rolf Erik Engbakken i regi av tidligere eier.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Internett er inkludert i felleskostnadene, levert av OBOS nett.

#### **Parkering**

Det medfølger en stk garasje plass med el-bil lader.

Sameiet har 101 parkeringsplasser som eies av den enkelte seksjonseier.

Garasjeplassen er tinglyst som et realsameie med følgende matrikkel: Knr: 0301 Gnr: 124 Bnr:39 Snr: 167 Ideell: 1/101. Det er kun tillatt å selge/overdra p-plass til annen

eierseksjon i Møllers hage eierseksjonssameie. Se garasjevedtekter som ligger tilgjengelig på eiendommens hjemmeside for mer informasjon.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Utover dette er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser per 2026 for beboerparkering i indre by, hhv. bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (beboerparkeringszone A, B, C, D og E):

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

-Motersykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

-El-bil : 1 300 kroner for ett år

-El-motersykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Priser per 2026 for beboerparkering i ytre by, hhv. bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker (beboerparkeringszone F, G, H, I, J og K) er kr. 0.

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 6675226

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Det er etablert gulvvarme på badene.

## Energimerke

A

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 300 000

### Omkostninger kjøper

9 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

232 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

233 890 (Omkostninger totalt)

245 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

248 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 533 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 545 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 548 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 2 398 597 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 9 594 389 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

104/12994

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader utgjør kr. 6 056,00,- pr. mnd.

Herav:

Tilgode: Akonto energi bolig. Endring: -351,00,- fra 01.05.2026

Akonto energi bolig: 1 560,00,- Endring: 1 209,00,- fra 01.04.2026

Felleskost likt bolig: 326,00,-

Felleskost brøk bolig: 3 795,00,-

Bredbånd: 169,00,-

Garasje: 206,00,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 056

### **Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

### **Kommentar fellesgjeld**

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

### **Andel fellesformue**

Kr 25 770

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Sameiet

## Sameienavn

Møllers Hage Eierseksjonssameie

## Organisasjonsnummer

920201806

## Om sameiet

Møllers Hage Eierseksjonssameie er et boligsameie bestående av 165 boligseksjoner og én næringsseksjon. Sameiet forvaltes av styret og OBOS Eiendomsforvaltning, og har som formål å sikre forsvarlig drift, vedlikehold og utvikling av eiendommen til beste for beboerne.

Sameiet har en sosialkomite som bl.a. arrangerer julegrantenning, pynter bakgården til halloween og arrangerer sommerfest.

Styret har ansvar for den daglige oppfølgingen av sameiet, inkludert økonomi, teknisk drift og kommunikasjon med beboerne. I 2024 ble det gjennomført 9 styremøter, og det har vært særlig fokus på håndtering av fjernvarmeanlegget, økte kommunale avgifter og generelle driftskostnader.

Sameiet finansieres hovedsakelig gjennom felleskostnader, som dekker blant annet vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter og tekniske tjenester. Økonomien viser et positivt resultat for 2024, med overføring til egenkapital.

Sameiet arbeider kontinuerlig for å opprettholde et godt bomiljø, effektiv drift og bærekraftige løsninger for fremtiden.

## Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

## Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

## Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

## Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyreholdet skal være i samsvar med norsk lov.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 124, bruksnummer 39, seksjonsnummer 23 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/124/39/23:

09.07.1920 - Dokumentnr: 901558 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1922 - Dokumentnr: 993366 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1923 - Dokumentnr: 993505 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1927 - Dokumentnr: 920942 - Erklæring/avtale  
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39  
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1953 - Dokumentnr: 8258 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra gnr 124 bnr 41.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1957 - Dokumentnr: 439 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1960 - Dokumentnr: 12215 - Skjønn  
Dok. tgl. m/dbnr. 12215 - 12239.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1972 - Dokumentnr: 19090 - Best. om vann/kloakkledn.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1973 - Dokumentnr: 13030 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1977 - Dokumentnr: 16320 - Skjønn  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2017 - Dokumentnr: 154353 - Bruksrett  
Rettighetshaver: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Bestemmelse om allmennhetens rett til ferdsel og opphold  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2017 - Dokumentnr: 154591 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:267  
Rett til å ha lysmaster og tilhørende ledninger plassert langs gangvei  
Bestemmelse om vedlikehold  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2017 - Dokumentnr: 1119351 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 23  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 104/12994

23.10.2018 - Dokumentnr: 1446382 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:267  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger følgende:

Ferdigattest - Peter Møllers vei 25 - 41 - oppføring av boligblokk og felles  
parkeringskjeller - 25.08.2022

Brukstillatelse - Peter Møllers vei 25 - 41 - midlertidig brukstillatelse for boligblokkene  
A1, A2m Bo g S med næringsarealer og parkeringskjeller - 27.11.2020

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.08.2022.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Leiligheten ligger i et område regulert til boligbebyggelse ihht. Reguleringsplan S-4839.

**Adgang til utleie**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, jf. eierseksjonsloven § 24. Videre følger det av bestemmelsen at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt.

Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

**Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

**Boplikt**

Ikke relevant.

**Driveplikt**

Ikke relevant.

**Konsesjon**

Ikke relevant.

**Odelsrett**

Ikke relevant.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Ansvarlig megler**

Klaus Westersund  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
[klaus.westersund@aktiv.no](mailto:klaus.westersund@aktiv.no)  
Tlf: 926 10 585

### **Ansvarlig megler bistås av**

Klaus Westersund  
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
[klaus.westersund@aktiv.no](mailto:klaus.westersund@aktiv.no)  
Tlf: 926 10 585

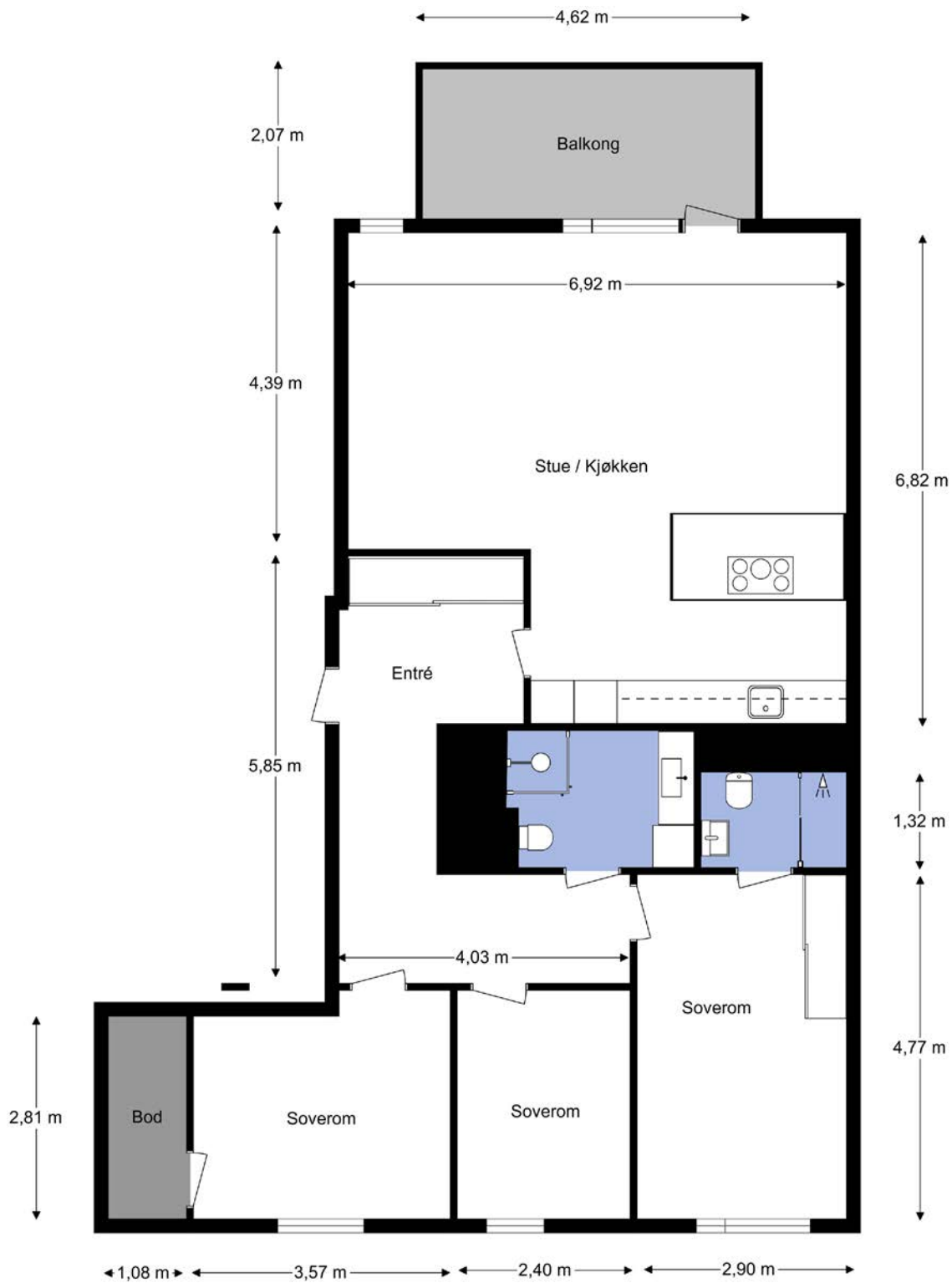
Tommy Stenseth  
Eiendomsmegler / Partner  
[tommy.stenseth@aktiv.no](mailto:tommy.stenseth@aktiv.no)  
Tlf: 948 49 757

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

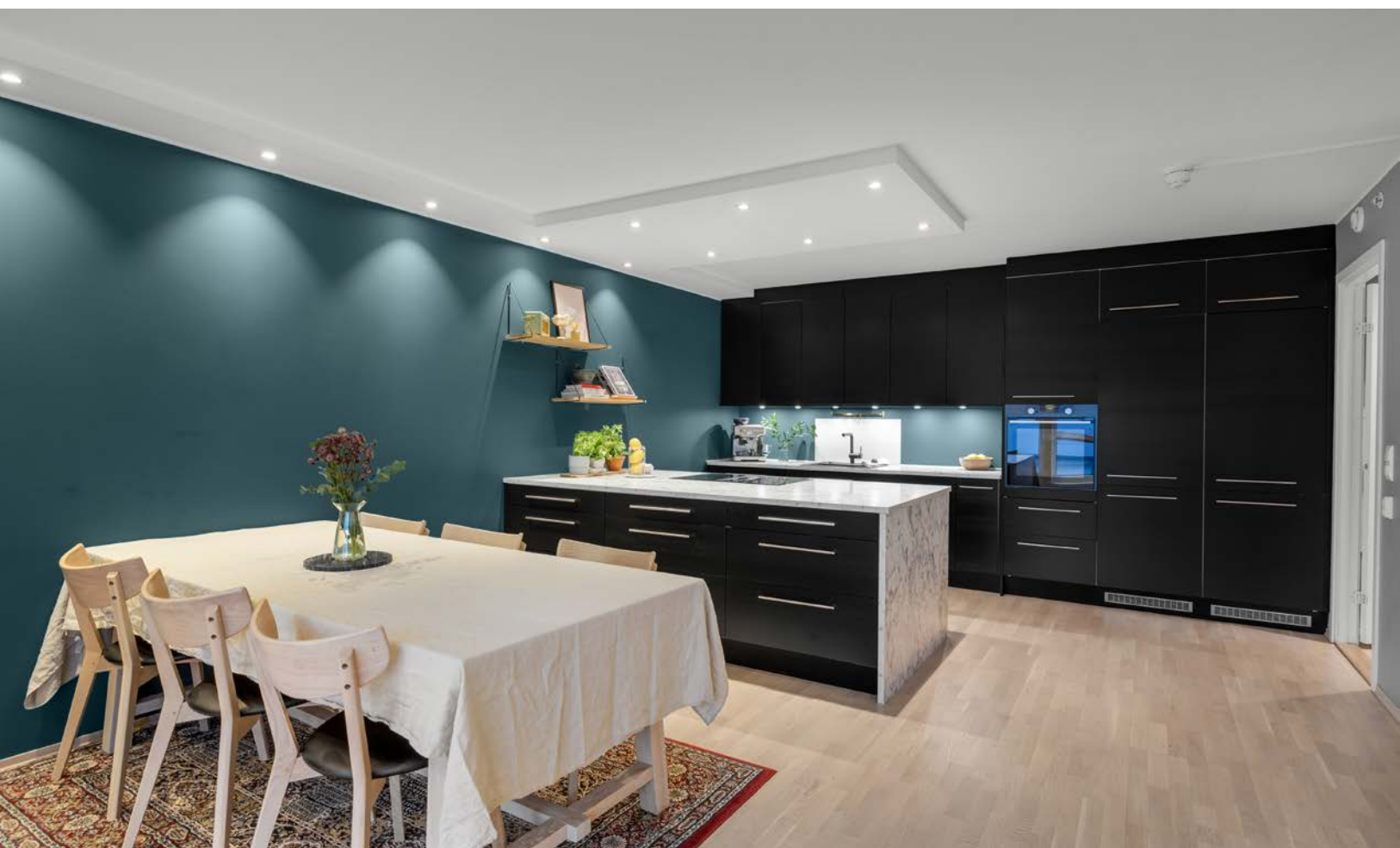
31.03.2026

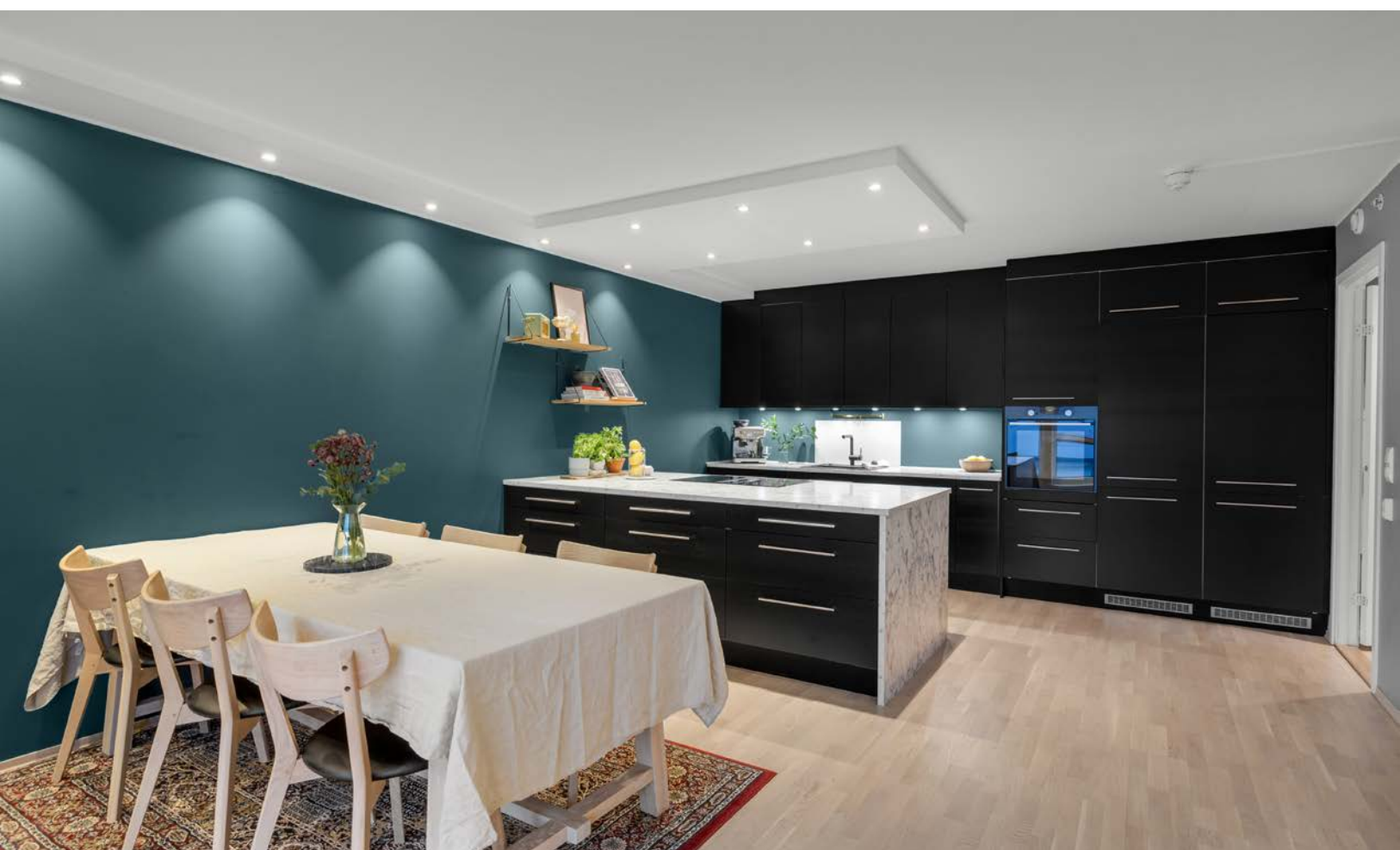


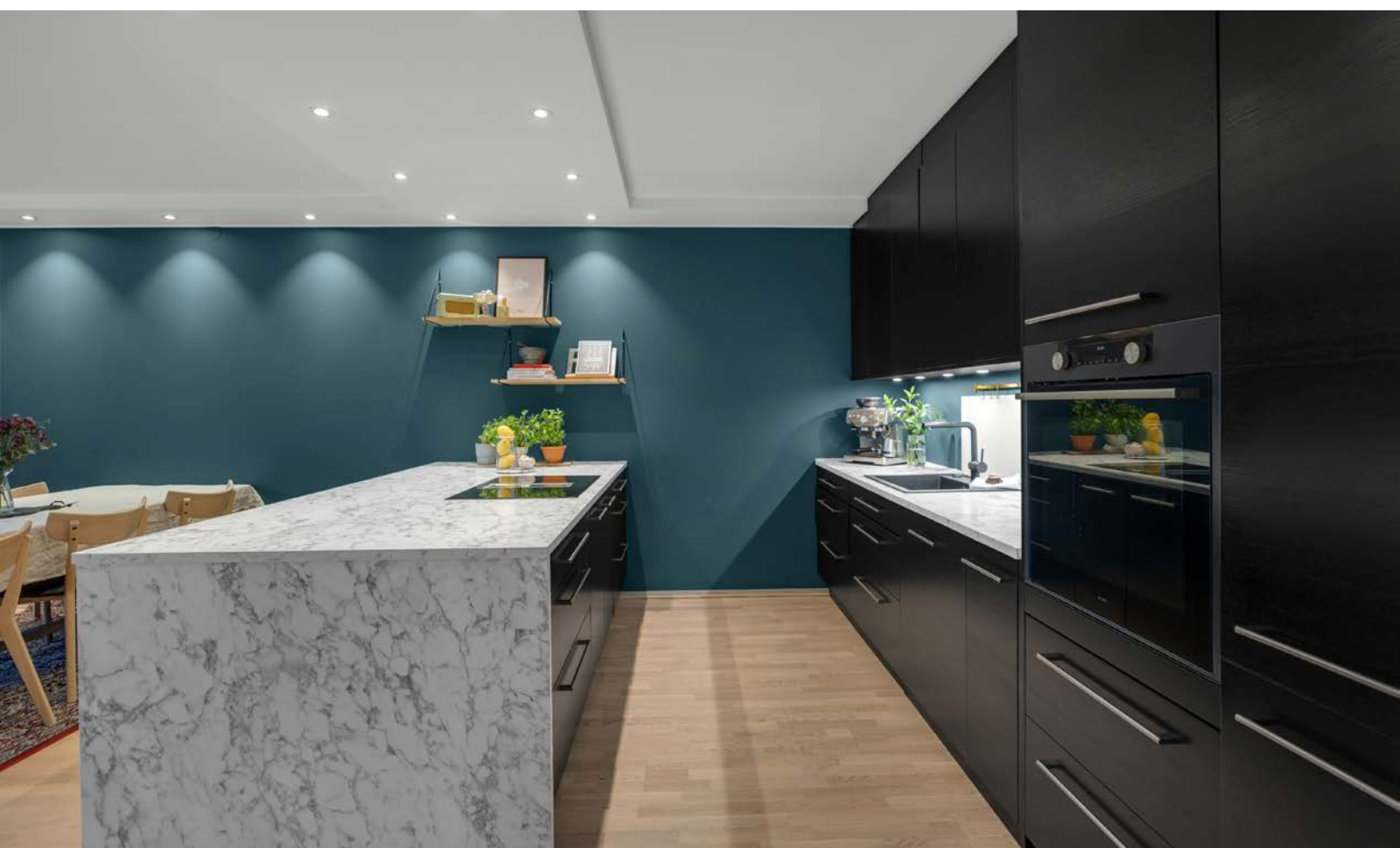
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







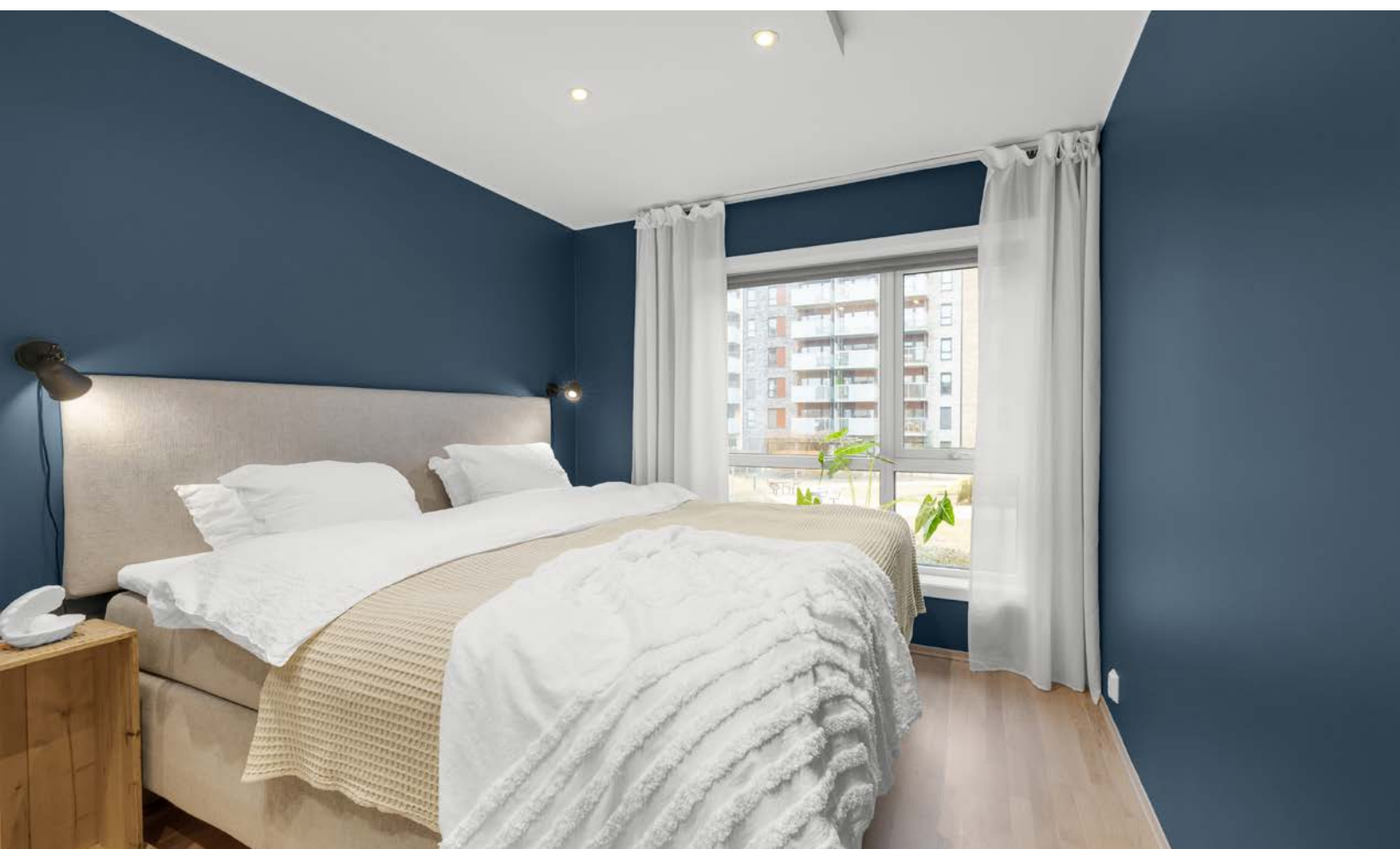


















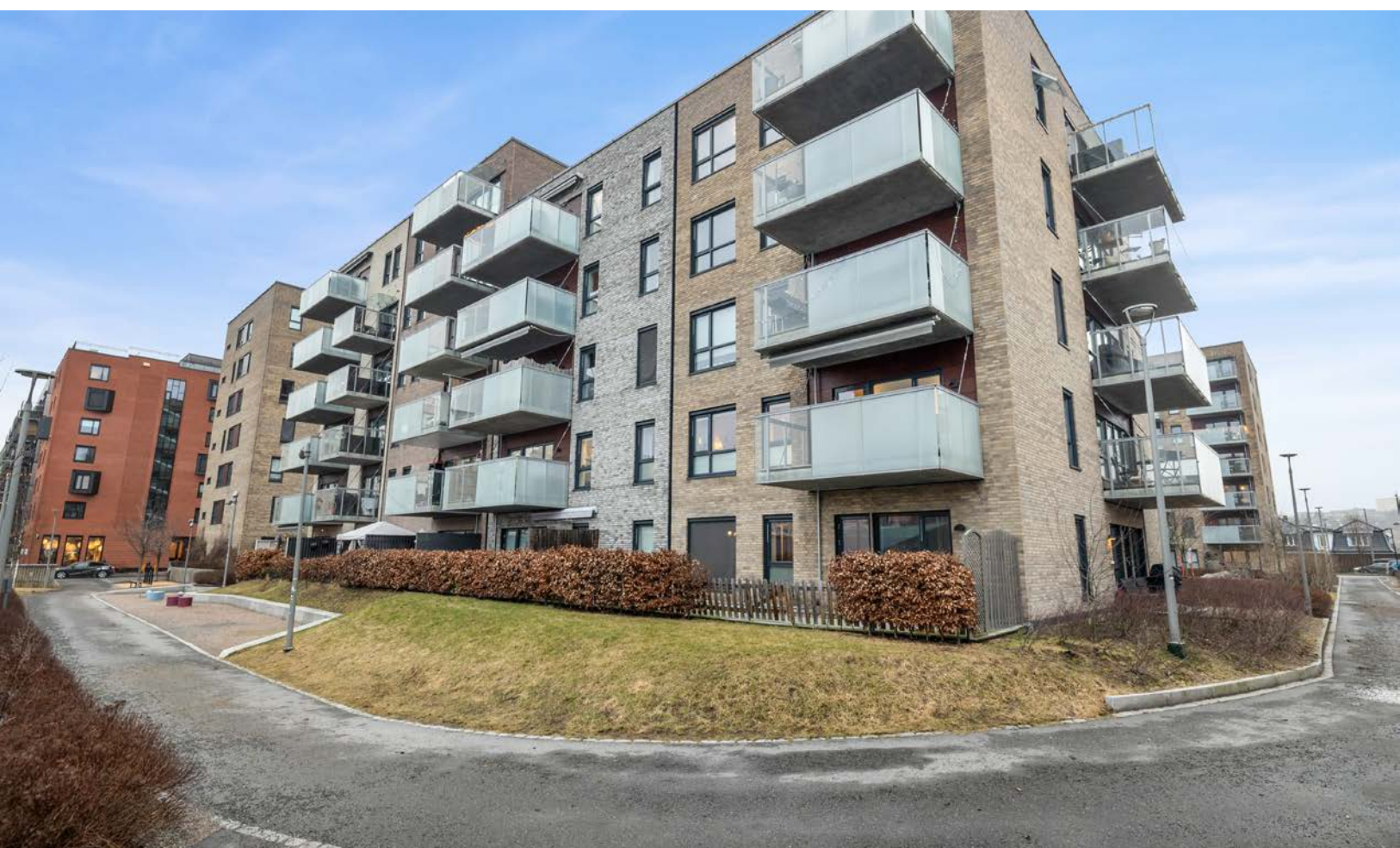












# Vedlegg

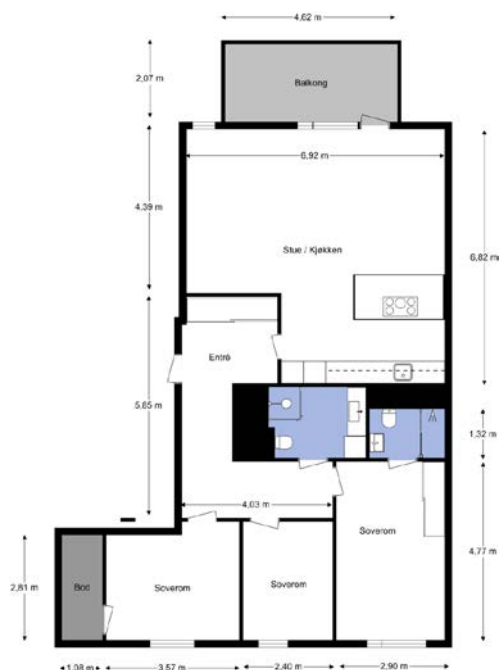
# Tilstandsrapport

📍 Peter Møllers vei 25, 0585 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 124, bnr. 39, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 104 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 11838-26073

Eiendomsverdi ref nr: IM5516

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

**Rapportansvarlig**



Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takspartner.no  
905 31 615

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

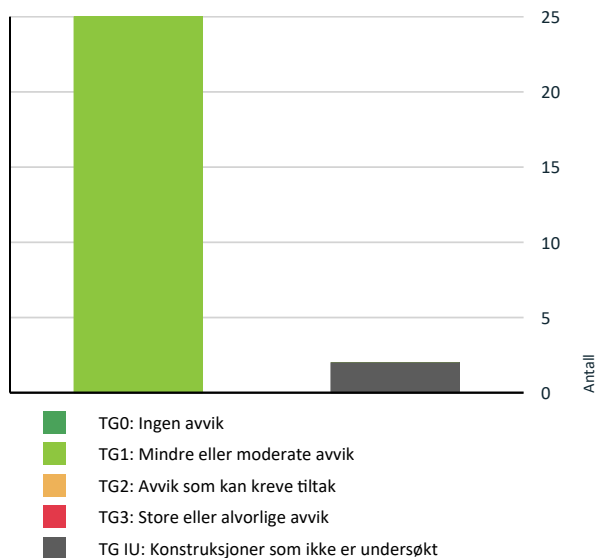
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i .Peter Møllers vei 25. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## 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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2018

### Tilbygg / modernisering

2026	Kjøkken	Montering av ny oppvaskmaskin.
2023	Kjøkken	Montering av sprutplate bak oppvaskkum.
2018	Ei-arbeid	Montering av downlights i kasser på soverommene samt i kjøkken/stue. Arbeidet er utført av Rolf Erik Engbakken i regi av tidligere eier.

## UTVENDIG

### TG 1 Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.  
Leilighetens etasjeskillere i betong.  
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.  
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.  
Avvik på årstall kan forekomme.

### TG 1 Balkongdør

#### Beskrivelse

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører.  
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.  
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.  
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.9,5m<sup>2</sup>.  
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke,  
rekkverk fremstår i glass, samt håndløper i stål.  
Høyde på rekkverk er målt til 1,25m.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Parkett.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.  
Det er innfelte lys i nedsenkende kasser i de fleste rom  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,46m.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i betong.  
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,  
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 11mm høydeforskjell,  
på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært  
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:  
profilerte/glatte dørblader i malt utførelse.  
Det er glassfelt i dørblad mot stue.  
Dørblader, dørvidere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

Det er observert ett hakk i dørblad mot hoved soverom,  
samt litt avskalling i karm mot terskel på lite bad.

## TG IU Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke  
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst

# Tilstandsrapport

om problemer/feil på installasjoner/ komponenter  
i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er bygget i 2018, oppført i regi av utbygger.  
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.  
Ferdigattest er datert 25.08.2022.  
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,  
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er av type badekabin,  
og fremstår med fliser på vegg og gulv.  
Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør.  
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser  
og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

### LEILIGHET > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Takflate er belagt med lakkerte  
plater og innfelte lys,  
veggflater er belagt med fliser.  
Badet er av type badekabin,  
med eget produserte moduler og  
eget membransystem.

### LEILIGHET > BAD

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,  
Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.  
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.  
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger  
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

### LEILIGHET > BAD

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

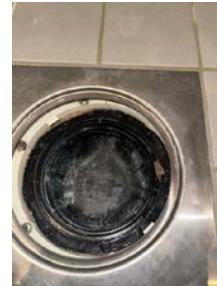
##### Beskrivelse

Badet er av type badekabin,  
med eget membran system  
utarbeidet av produsent.  
Sluket er av plast med klemring for membran.

# Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnisje



Sluk i plast, plassert i dusjnisje

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speilskap med lys over og veggmontert wc.

Det er observert en liten sprekk i wc-sete,  
samt litt svelling i nederste skuffe front.

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av  
ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

## LEILIGHET > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking  
bak dusjssone på bad, da det  
ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.  
Badet er av type badekabin  
med stålkonstruksjoner,  
målinger kan medføre feil utslag  
på taksmannens måleinstrumenter.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Badet er bygget i 2018, oppført i regi av utbygger.  
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.  
Ferdigattest er datert 25.08.2022.  
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,  
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er av type badekabin,  
og fremstår med fliser på vegg og gulv.  
Hele badet er ett eget produsert rom fra ekstern leverandør.  
Rommet er ferdig bygget med tettesjikt, fliser  
og klargjort røropplegg skjult i vegger og tak.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Takflate er belagt med lakkerte  
plater og innfelte lys,  
veggflater er belagt med fliser.  
Badet er av type badekabin,  
med eget produserte moduler og  
eget membransystem.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,  
Det er på badegulvet målt 28 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.  
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.  
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger  
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen.  
Det er synlig membran i hovedsluk.  
Dokumentasjon/ferdigattest, legges  
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

# Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnise



Sluk i plast, plassert i dusjnise

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av  
ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking  
bak dusjssone på bad, da det  
ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.  
Badet er av type badekabin  
med stålkonstruksjoner,  
målinger kan medføre feil utslag  
på taksmannens måleinstrumenter.

## KJØKKEN

## LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Epoq fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandedatteri. Lys under overskap, integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp med kullfilter ventilator, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Det er montert komfyrvakt under platetopp.

Det er observert avskalling på platetopp, platetopp fungerer som normalt. Stekeovnen får feilmelding ved pyrolyse-program, og varmluft-funksjonen fungerer ikke. Enkelte av hyllene i fryseskapet har bruksslitasje.

## LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator i platetopp er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rørpropplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på begge bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

# Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

## ! TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.  
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.  
Det er etablert gulvvarme på badene.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

## **TG 1** Vannbåren varme

### Beskrivelse

Det er etablert vannbåren gulvvarme på begge bad.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.  
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.  
Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

# Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

**2018 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

**El-anlegget er fra byggeår, det foreligger samsvarserklæring i sikringsskap som dokumenterer utførelse.**

**Det er i følge tidligere eier, montert downlights i soverommene og i stue/kjøkken.**

**Arbeidet er utført av Rolf Erik Engbakken og er ikke dokumentert.**

**Eier opplyser at dokumentasjon for arbeidet skal ettersendes.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eiltisyn (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 Opplysninger er gitt av eier.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Dokumentasjon for tilleggsarbeid med downlights skal ettersendes i følge eier. Om dokumentasjon uteblir, anbefales det en el-kontroll av tilleggsarbeidet for å utelukke evt. feil.

# Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap



Samsvarserklæring for anlegget

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	104			104	10
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>104</b>	<b>5</b>			<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,9m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.505 .

Bod arealer utgjør til sammen 5 m<sup>2</sup> BRA-E.

Balkongen er målt til 9,5m<sup>2</sup> og er avrundet til 10 m<sup>2</sup> i TBA.

Med leiligheten følger det også garasje plass merket med nr. 82, det er montert elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod og garasje plass er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Gry Therese Heir	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	39		23	6593 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Peter Møllers vei 25

### Hjemmelshaver

Heir Gry Therese, Dawood Mustafa

### Boligselskap

Møllers Hage  
Eiersekjonssameie

### Eierandel

104 / 12994

### Organisasjonsnr

920201806

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badene er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fra Epoq fremstår med integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasjeplass med lader i felles anlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest bygning	14.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	14.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	14.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tilstandsrapport fra tidligere salg	14.03.2026		Gjennomgått	16	Nei
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått	7	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Gry Therese Heir

Mustafa Dawood

---

## Boligen

Peter Møllers Vei 25  
0585 Oslo

0301-124/39/0/23

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

På det minste badet; Ene listen til dørkarmen på det minste badet virker å ha trukket noe vann. Toalettsetet har fått en sprekke etter at en tung gjenstand falt ned på det, men det har ingenting å si for bruk eller funksjon. Små vannskader på nederste skuffe i servantskapet.

På begge bad: Vært vansker med termostaten i form av dels ikke fungerende, dels veldig varmt. Ble tilsett av Assemblin i forbindelse med utluftingen av fjernvarme-systemet i hele sameiet høsten 2025 og det har nå stabilisert seg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Assemblin

**Beskrivelse av arbeidet:** De korrigerte kommunikasjonen mellom fjernvarme-skapet i gangen og termostatens mottaker på badene.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Det har vært vannlekkasjer i bodområdene til sameiet, men det har aldri vært vannlekkasje i bodområdet tilhørende denne leiligheten i vår eietid.

Det ble oppdaget sprekker i grunnmuren i vår bod, dette ble meldt inn til sameiet og Assemblin tilså det snarlig og gjorde nødvendige tiltak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Assemblin

**Beskrivelse av arbeidet:** Utifra hva vi kan se så tettet de igjen sprekke i grunnmuren i boden med en form for tettemasse, vi har ikke ytterligere info om arbeidet.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Isolert tilfelle av veggdyr i oppgang 41 i sameiet i august 2025, ikke påvist i denne leilighetens oppgang eller i andre leiligheter i oppgang 41.

Kollektiv bekjempelse av skjeggkre i oppgang 25 (som er denne leilighetens oppgang) og 27 i januar 2025 da det ble oppdaget skjeggkre i en leilighet i oppgang 27. Lagt inn åtte forebyggende i samtlige leiligheter i begge disse oppgangen, deriblant vår leilighet. Ikke avdekket skjeggkre i vår leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Rentokil Skadedyrkontroll

**Beskrivelse av arbeidet:** Vedr skjeggkre i oppgang 27 i januar 2025; Lagt inn åtte forebyggende i samtlige leiligheter i begge oppganger, deriblant også vår leilighet. Ikke funnet skjeggkre i vår leilighet.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Sameiet har hatt en sak med utbygger Skanska vedrørende fjernvarmeanlegget. I den forbindelse har det over tid blitt utført arbeid, blant annet utlufting av rør og ventiler, for å innregulere systemet i alle leiligheter. Ifølge styret har Assemblin nå utbedret fjernvarmeanlegget, og det skal fungere som normalt. For vår del har dette ført til stabil varme i radiatorene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Assemblin

**Beskrivelse av arbeidet:** Dette har vært et arbeid som har pågått over tid med bl.a. utlufting av rør og ventiler i fjernvarmesystemet for å innregulert samtlige leiligheter i sameiet. Dette har stabilisert seg nå for vår leilighet, vi har stabil varme i våre radiatorer.

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Assemblin

**Beskrivelse av arbeidet:** Sameiet har hatt en sak med utbygger Skanska vedrørende fjernvarmeanlegget. I den forbindelse har det over tid blitt utført arbeid, blant annet utlufting av rør og ventiler, for å innregulere systemet i alle leiligheter. Ifølge styret har Assemblin nå utbedret fjernvarmeanlegget, og det skal fungere som normalt. For vår del har dette ført til stabil varme i radiatorene.

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Rolf Erik Engbakken

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av downlights i kasser på soverommene samt i kjøkken/ stue. Arbeidet er utført av Rolf Erik Engbakken i regi av tidligere eier.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**



Har gått ut nabovarsel i august 2025 om utbygging planlagt på eiendommen for Peter Møllers vei 13 og Lørenvangen 22.

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Det har i perioder vært plagsom røyklukt i oppgangen. Ble meldt inn til styret og har bedret seg.

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

- Induksjonstoppen på kjøkkenet har fått slått av en tynn flis av glasset i nedre høyre hjørne, som medfører et skarpt hjørne, men uten at det har noen ringvirkninger for funksjonen.
- Stekeovnen har defekt varmluftsvifte, da vi forhørte oss fikk vi beskjed om at det ikke var dekket av garantien. Pyrolyse-funksjonen til stekeovnen gir også feilmelding ved bruk. Men stekeovnen er fungerende på de øvrige funksjonene.
- Fryseskabet på kjøkkenet har bruksslitasje på noen av hyllene og skuffene, men fungerer ellers som det skal.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Klaus Westersund  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: klaus.westersund@aktiv.no

Deres ref.: 1008260069 . Vår ref.: 7514-1-023

Dato: 05.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Møllers Hage Eierseksjonsse.  
Organisasjonsnr: 920201806  
Seksjonseier: Heir, Gry Therese  
Medeier: Dawood, Mustafa  
Leilighetsnummer: 023  
Adresse: Peter Møllers Vei 25, 0585 OSLO  
Seksjonsnummer: 23  
Gnr. 124  
Bnr. 39

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6675226.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 850,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Tilgode: Akonto energi bolig		-351,00 fra 01.05.2026
Akonto energi bolig	1 560,00	1 209,00 fra 01.04.2026
Felleskost likt bolig	326,00	
Felleskost brøk bolig	3 795,00	
Bredbånd	169,00	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	255,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	25 770,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Linn Aarsten, e-post: [mollershage@styreverrommet.no](mailto:mollershage@styreverrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

## Husordensregler for Møllers Hage boligsameie

### Formål

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

### Leieavtaler

Ved inngåelse av leieavtale skal det alltid utleveres husordensregler.

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

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

### Brannvern

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

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

Sørg for at utstyret alltid fungerer.

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

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

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

### Orden

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

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

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

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

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

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

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

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

Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Sykkelboder**

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

### **Bruk av balkong**

Balkongene og terrassene skal holdes i orden av leilighetens beboer.

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

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

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

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

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

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

### **Nøkler**

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående

### **Postkasseskilt**

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

Postkassene skal ha universell merking.

Se hjemmeside for nærmere informasjon om riktig postkasseskilt.

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

### **Videoovervåkning**

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

### **Vaktmester**

Vaktmester skal melde forsømmelse eller misbruk til styret.

### **Dyrehold**

Dyreholdet skal være i samsvar med norsk lov.

### **Gjesteparkering**

Møllers hage har ikke gjesteparkering.

**Styret**

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

Dette gjelder også tips og ideer.

**Generelt**

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

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

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

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

**Kommunikasjon**

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

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

**Styret epost**

Email: [mollershage@styrerommet.net](mailto:mollershage@styrerommet.net)

## **Møllers hage garasjesameie ordensregler**

### **Formål**

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

### **Biloppstillingsplasser, HC-plasser**

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

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

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

### **Rengjøring av garasjeanlegget**

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

### **Uvedkommendes adkomst til garasje- og bodanlegget**

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

### **Avfallshåndtering, oppbevaring av farlig materiale**

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

### **Orden i fellesområdene**

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

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

### **Reparasjoner og bilvask**

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

### **Tomgangskjøring**

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

### **Forbruk av strøm, etablering av ladepunkter for el-biler**

Lading av elbiler og annet ekstraordinært forbruk via oppsatte strømkurser er pr parkeringsplass som har kjøpt dette.

### **Avregning av strøm**

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

### **Lek og annet unødig opphold**

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

### **Feil og mangler**

Vesentlige feil og mangler ved anlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig via garasjesameiets e-postadresse [mollershage@styrommet.net](mailto:mollershage@styrommet.net)

### **Endring og inngrep i konstruksjoner/bygningsmasse**

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

### **Brudd på ordensreglene**

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

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

### **Erstatningsansvar**

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

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

### **Melding om utleie**

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

# VEDTEKTER

for

Møllers Hage Eierseksjonssameie org. nr. 920 201 806

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

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

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

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

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

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

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

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

### **3-2 Fellesarealer og midlertidig enerett**

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

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

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

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

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

Eneretten gjelder fram til 05.03.2050 (maksimalt 30 år).

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

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

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

Eneretten gjelder fram til 05.03.2050 (maksimalt 30 år).

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

### **3-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

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

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

### **3-4 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

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

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

### **4-3 Kostnadsfordeling**

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

Nærmere bestemmelser finnes i vedtekter for Møllers Hage Garasjesameie.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
  - j) overflater av mark- og takterrasser, balkonger og innvendige flater
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt en midlertidig enerett ligger på de sameierne som har bruksretten.

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

### **Følgende kostnader fordeles med likt beløp per seksjon**

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

### **Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 167**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

#### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme og næringsseksjon nr. 166 har 4 stemmer. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

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

## **12 Overgangsbestemmelser**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **13 Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 167**

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

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

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

**VEDTEKTER FOR**

**MØLLERS HAGE GARASJESAMEIE**

Fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS

**§1**

**Navn - Eiendom**

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

Garasjeseksjonen utgjør en del av Møllers Hage Eierseksjonssameie.

**§2**

**Eierform**

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

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

**§3**

**Formål**

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

**§4**

**Bruk av anlegget og fordeling av plasser**

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

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

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

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

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

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

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

## **§5**

### **Rettslige disposisjoner**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§6**

### **Parkeringsplasser for funksjonshemmede**

Visse parkeringsplasser er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

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

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

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

## **§7**

### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

## **§8**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

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

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

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

## **§9**

### **Sameiermøtets vedtak**

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

## **§10**

### **Styret**

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

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

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

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

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

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

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

## **§11**

### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

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

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

## **§12**

### **Ordensregler**

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

## **§13**

### **Vedlikehold**

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

## §14

### Vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

## §15

### Betaling av felleskostnader

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

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

## §16

### Ansvar utad

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

## §17

### Kamera/videoovervåking

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

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

## **§18**

### **Forsikring**

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

## **§19**

### **Bakgrunnsrett**

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

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

# Nabolagsprofil

Peter Møllers vei 25 - Nabolaget Løren - vurdert av 419 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Løren T Linje 4	7 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	13 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

## Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Kuben videregående skole	18 min
Valle Hovin videregående skole	6 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

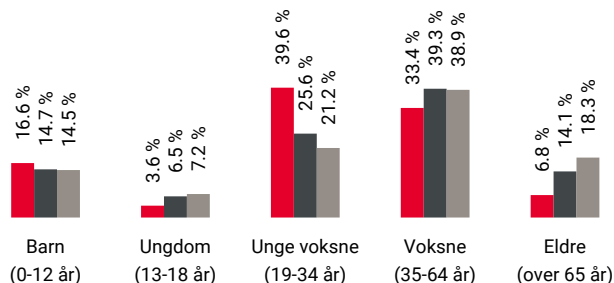
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gartnerløkka barnehage (1-5 år) 120 barn	2 min 0.2 km
Espira Spirea barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 0.4 km
Kanonnen barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 0.4 km




## Dagligvare


Joker Løren Stasjon Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Meny Løren	5 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

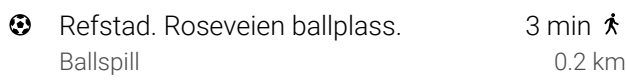



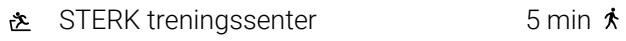



-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

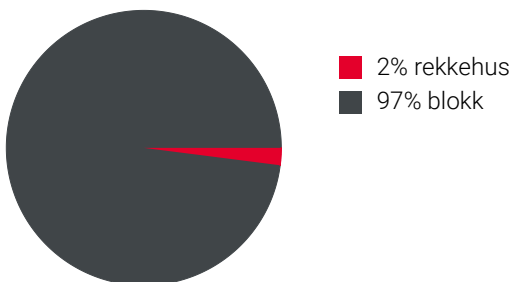
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

## Sport

-  Refstad. Roseveien ballplass. 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Løren skole 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  STERK treningscenter 5 min 
-  EVO Løren 6 min 

## Boligmasse







«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

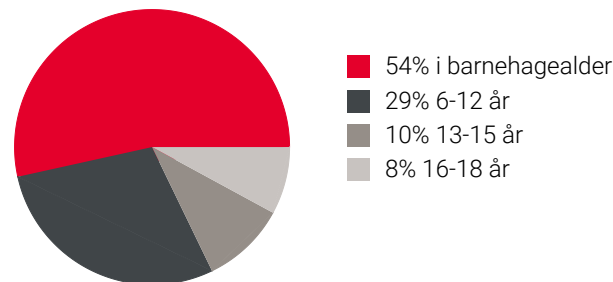
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Løren Torg 5 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

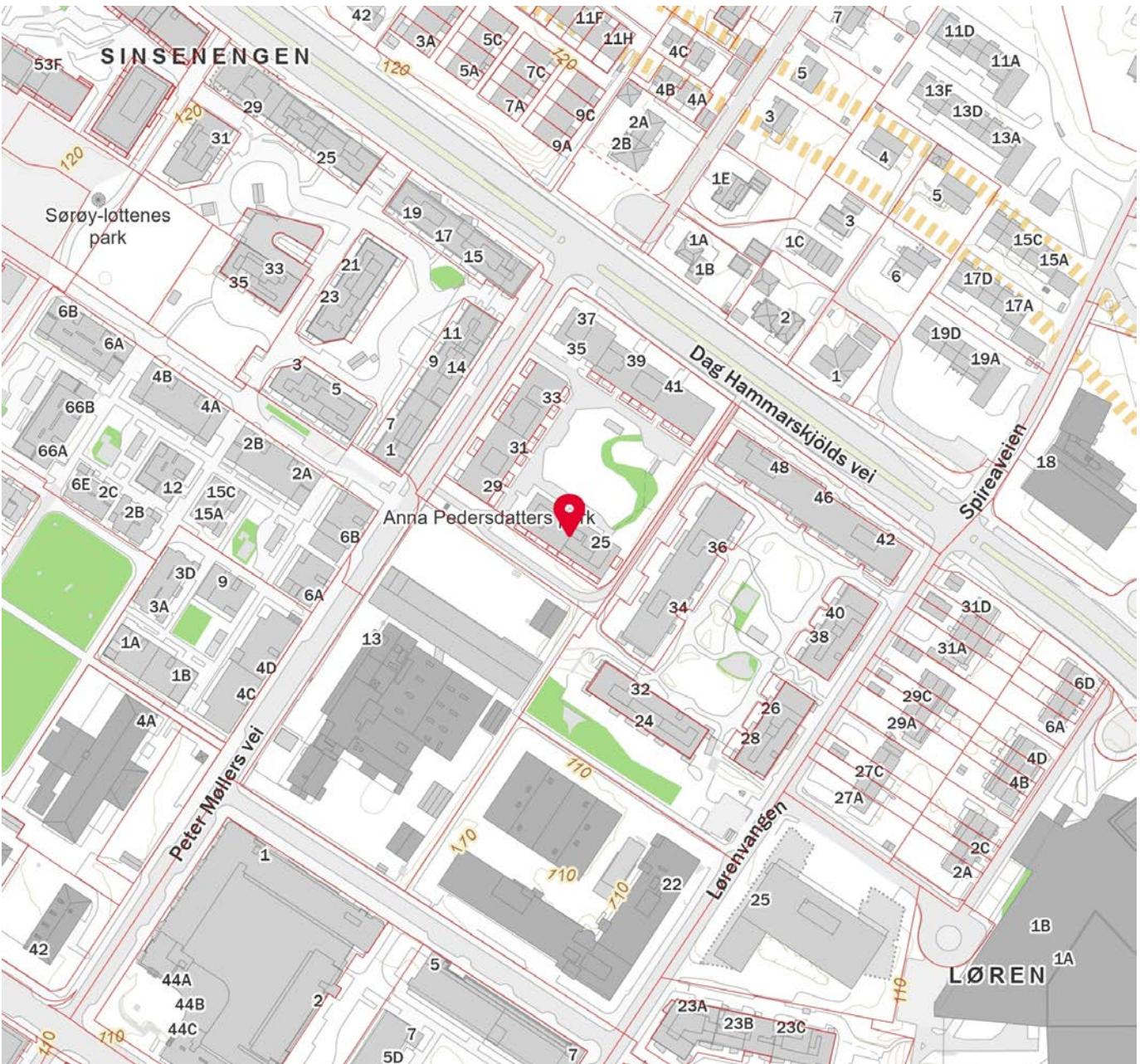


0% 47%

-  Løren
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Peter Møllers vei 25  
0585 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Klaus Westersund**Telefon:** 926 10 585  
**E-post:** klaus.westersund@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre