

Tønsberggata 3



Velkommen til

Tønsberggata 3



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Beste Sagene!

Koselig og gj.gående 3-roms i høy 1. etg med Bjølsenparken som nærmeste nabo | Vedovn | Hyggelig bakgård

Prisantydning	5 750 000,-
Omkostninger	11 750,-
Totalpris	5 761 750,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 037,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1932

Megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no







Velkommen!

Ingrid Elgaaen v/Nordvik ønsker velkommen til Tønsberggata 3! Pen og gjennomgående 3-roms med Bjølsenparken som nærmeste nabo. Boligen byr på et moderne kjøkken med åpen og sosial løsning til stue, pen vedovn, 2 gode soverom og pent bad. Her bor du med kort avstand til hyggelige kafeer, butikker, restauranter, flotte grøntområder mm.

Kort sagt:

- Sentral og rolig beliggenhet i en av Sagenes hyggeligste gater!
- Vakre Bjølsenparken er rett rundt hjørnet
- Borettslaget byr på hyggelige og grønne fellesarealer
- Fin planløsning og god takhøyde
- Vedovn
- Kort avstand til offentlig kommunikasjon på Sagene med buss nr. 20, 54 og 37
- Boligen disponerer 3 boder
- Ingen dok.avgift

Leiligheten ligger i en høy 1. etg - perfekt for deg som ønsker enkel adkomst til leilighetsplan.

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	67 kvm

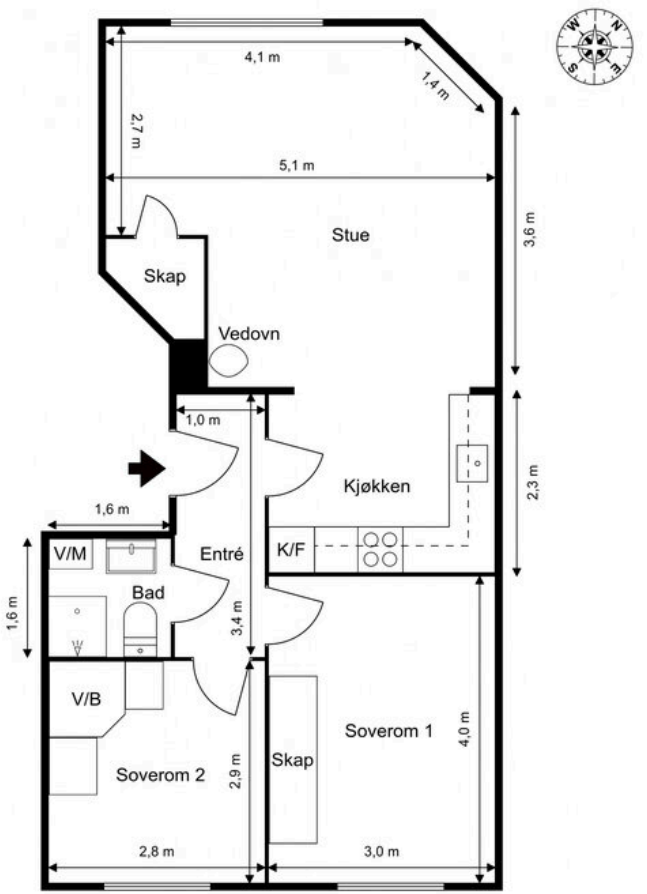
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré.
Total BRA: 58 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Leiligheten disponerer 3 boder: 1 loftsbod og 2 kjellerboder.
Total BRA: 9 kvm.

Tønsberggata 3

1. Etasje











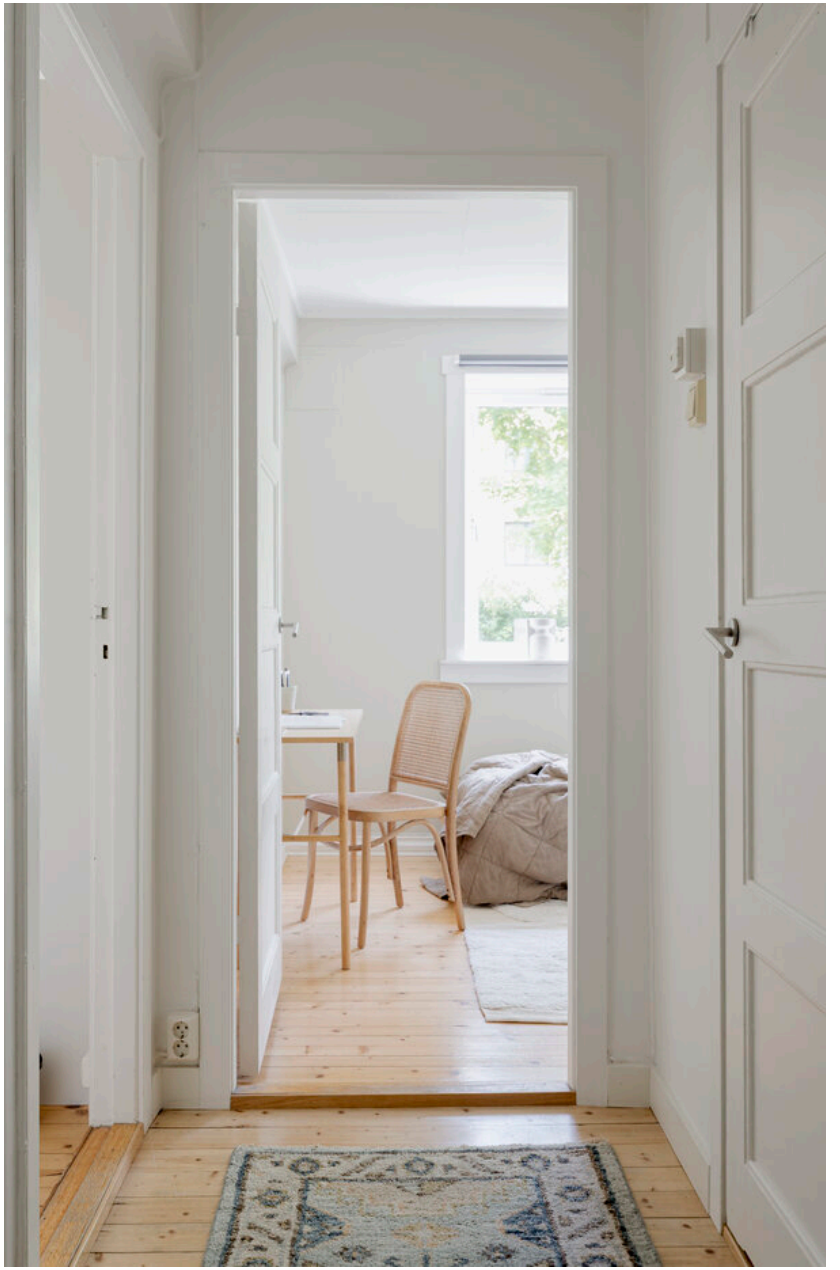




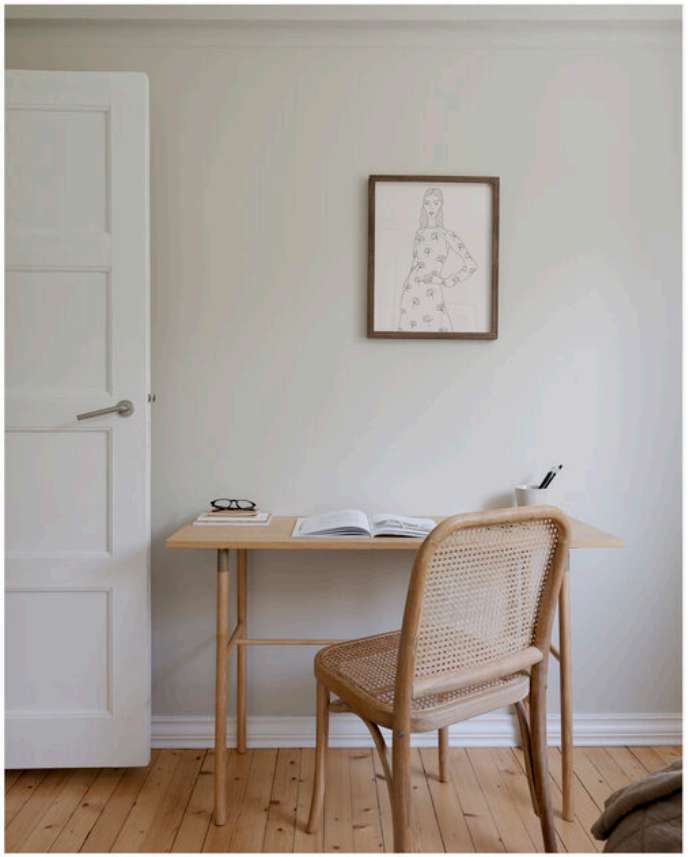

GALERIE TEMPORAIRE

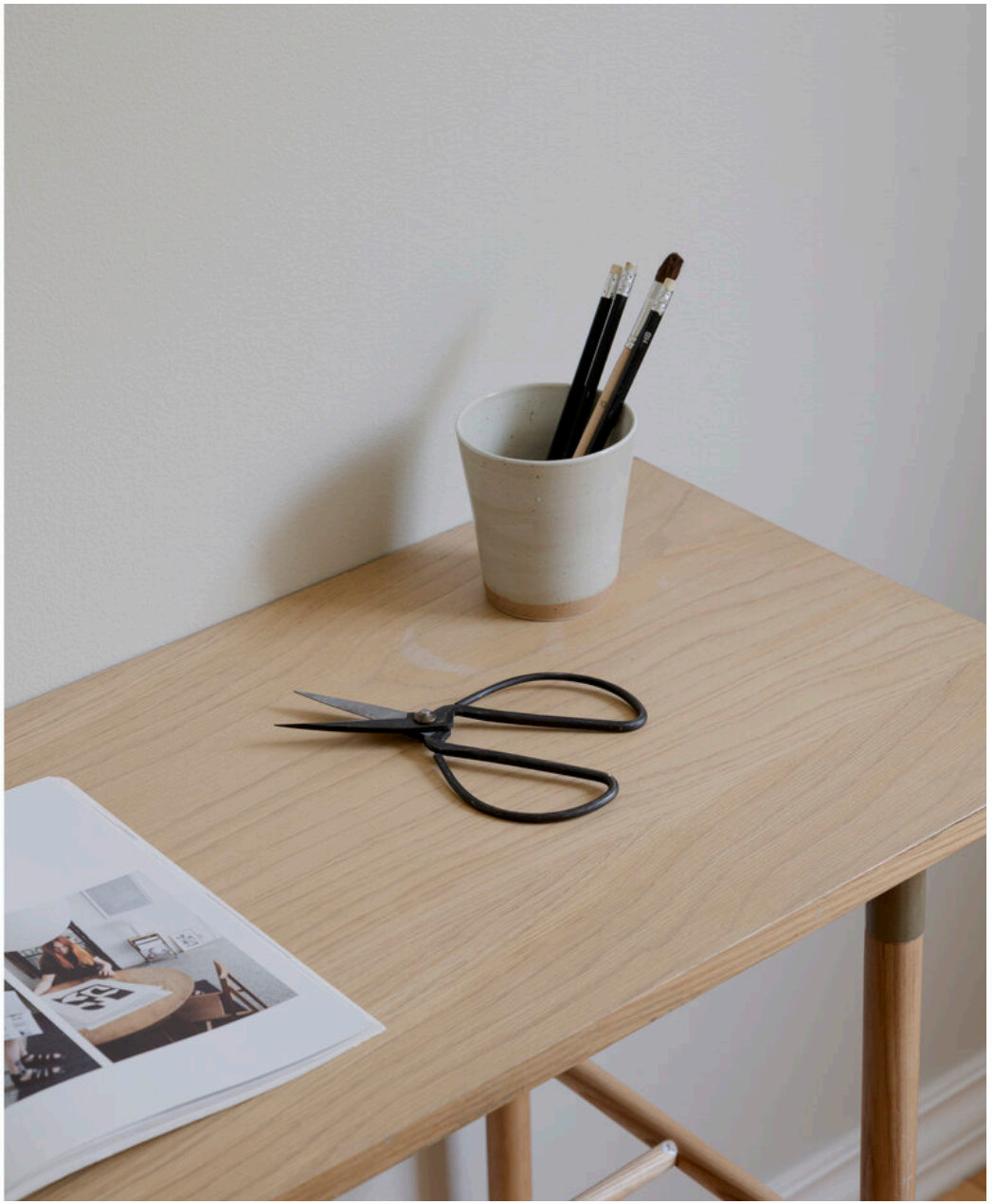
















Informasjon

Tønsberggata 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0396/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Tønsberggata 3, 0464 OSLO
Gnr 221, bnr 104 i Oslo kommune
Andelsnr 55 i Moløkken Borettslag, org.nr. 962129544

Selgere
Kristin Solli Wold
Bård Backer-Owe

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
11 750,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
5 751 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
5 761 750,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré.
Total BRA: 58 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Leiligheten disponerer 3 boder: 1 loftsbod og 2 kjellerboder.

Total BRA: 9 kvm.Innhold

Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og entré.

Leiligheten disponerer 3 boder. 1 loftsbod og 2 kjellerboder.
Loftsbod med et målt gulvareal på ca 8 m^2. Arealet er ikke medtatt som BRA-e grunnet lav takhøyde under 1,90 m.
Kjellerbod på ca. 3 m^2 (medtatt som BRA-e). Målt takhøyde til ca 2,20m
Kjellerbod på ca. 6 m^2 (medtatt som BRA-e). Målt takhøyde til ca 2,21m.

Standard

ENTRÉ
Leiligheten ligger i en høy 1. etasje - perfekt for deg som ønsker enkel adkomst til leilighetsplan! Romslig og hyggelig entré hvor det er god plass til å henge fra seg yttertøy.

KJØKKEN
Pent kjøkken med åpen og sosial løsning til stue. Kjøkkenet er fra IKEA og byr på godt med benk- og skapplass. Kjøkkenet er velutstyrt med integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Innredning med glatte fronter, heltre benkeplate og nedfelt kum med ettgreps armatur. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen.

STUE
Leiligheten har en fin planløsning kombinert med en god takhøyde og gode lys forhold, som gir en meget god romfølelse. I stuen er det god plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord. I midten av stuen står en pen vedovn som gir ekstra varme og hygge på kaldere dager.

SOVEROM
Leiligheten byr på to gode soverom. Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Medfølgende stort garderobeskap. Boligens andre soverom fungerer utmerket som gjesterom, barnerom eller som et kontor. Begge rommene er malt i lyse og moderne farger.

BAD
Pent flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Badet har malte overflate og downlights i himling. Det er videre elektrisk gulvvarme, servantskap med glatte fronter, overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras og speil med oppbevaringsplass over servantskap. Badet er utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk og veggmontert wc.

Parkering

Det er 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 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap: Byttet 7stk sikringer til nye jordfeilautomater. Kjøkken: Byttet defekt komfyrvakt, montert ny trådløs komfyrvakt. Arbeid utført av Boligelektrikeren 14.08.23

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Beskriv: Skjevhet i gulv beskrevet i tilstandsrapport

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger/?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Beskriv: Skal bytte til nye vinduer.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Beskriv: Mulig utskifting av vinduer kan føre til noen kostnader i fellesutgifter, men det har vært snakk om et lån som vil gå over lang tid. Ingenting konkret er bestemt.

Byggemåte

Bygningsdeler med TG2:
Vinduer og dører Oppsummering
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Enkelte vinduer har treg åpne/lukkemekanisme og at vindu subber i underkant mot beslag. Fuktsvelling i fôring på vindu i soverom 2. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Beskrivelse: vinduer er fra 1980/81. Eldre innerdører med ukjent alder.
Anbefalte tiltak: Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger må påregnes. Skifte fôring til vindu anbefales. Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering
TG2: Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 13 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Det registreres stedvis knirk. Større slitegrad i entre gulv enn resterende.
Beskrivelse: målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak: for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein innvendig iboligen
Oppsummering: tilstandsgrad 2 gis grunnet for eldre tegelsteinspipe uten rehabiliteringen.
Beskrivelse: det er montert nyere vedovn. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Anbefalte tiltak: det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak

Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning
TG2: Fuktsvelling i benkeplate rundt oppvaskkum.
Beskrivelse: tregulv, og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Lampe i himling. Innredning med glatte fronter fra IKEA. Heltre/laminat benkeplate. Lys og stikk under overskap. Nedfelt kum med ettgreps armatur fra IKEA. Innredning med benkebereder og kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: utbedringer/utskiftning av benkeplate anbefales.
Oppsummering av avtrekk: TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak avtrekk: ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å
etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avløpsrør
TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Anbefalte tiltak: det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger
Oppsummering
TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Beskrivelse: vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Bad: stoppekran er plassert i soverom 2 i skap via en luke.
Kjøkken: stoppekran er plassert i benkeskap i kjøkken. Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak: det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Varmtvannsbereder: Bad
TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.
Beskrivelse: Bereder er plassert i rom uten sluk, men er lekkasjesikret med automatisk vannstopper.
Anbefalte tiltak: det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Bad:
Oppsummering av overflater: TG2: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m^2 og regnes som våtsone i sin helhet iht.
byggebransjens våtromsnorm. Det registreres riss/sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone. Krakeling av veggflis i dusjsone. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.
Beskrivelse: iht. tidligere salgsprospekt opplyses det at badet er fra 2014.
Anbefalte tiltak overflater: misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som

tåler fuktbelastingen i rommet. Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr: TG2: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: utbedringer/utskiftning av servantskap anbefales. Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1.

Oppsummering av ventilasjon: rommet har kun naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og
større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon: ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Oppvarming gjennom elektrisitet og vedfyring.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 037,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel, renovasjon, felles bygg forsikring, festeavgift, drift og vedlikehold.

Fellesutgiftene øker med 10 % fra 01.07.25.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 398 082,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 592 329,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Moløkken borettslag består av 66 boenheter og 2 næringseiendommer.
Moløkken Borettslag består av Tønsberggata 1-6, 8, 10 og Mogata 6 C.

Tomten er festet av Oslo kommune.

Advokatfirmaet Røer Ans v/Torstein Burkeland er borettslagets forretningsfører.
Advokatfirmaet Røer Ans er også borettslagets autoriserte regnskapsfører.
Statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen er borettslagets revisor.

Beboere plikter å ha vannstopper på installasjoner i rom uten slik.

Det skal sendes skriftlig søknad til styret om endringer i leilighetene og arbeidene skal dokumenters i ettertid gjennom rapport til styret. Dette gjelder spesielt endring av våtrom, flytting av bærevegger o.l.

Det er tørkeloft og fellesvaskeri i borettslaget.

Vindusutskiftning:

Styret har satt i gang en kontroll av og utskiftning av alle vinduene i leilighetene i borettslaget. Dersom det viser seg å være nødvendig vil det være styrets innstilling av de skifter ut alle vinduene. Unntaket blir vinduer som er skiftet nylig og er i god stand.

Forretningsfører

Advokatfirmaet Røer ANS

Forkjøpsrett

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Moløkken Borettslag har i år foretatt et låneopptak i forbindelse med utskifting av vinduene.
Dette er følgende:

kr 992.500,-
Rente: 5,85 % (nominell)
Løpetid: 30 år

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Generelt forbud mot husdyr. Unntakene er når helsemessige årsaker tilsier at dyrehold er gunstig for den enkelte beboer. Dokumentasjon på dette må fremlegges styret.

Borettslagets forsikring

IF Forsikring
Polisenr. SP 1127443.1.4

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et sentralt, veletablert og attraktivt boområde på Sagene i Oslo. Like i nærheten finnes en rekke trendy kafeer, spisesteder og shoppingmuligheter. I tillegg er det kort gangavstand til flere idylliske parker og friarealer. Området byr dessuten på god offentlig transport.

Bjølsenparken og Voldsløkka ligger henholdsvis ca. 200 og 300 meter fra leiligheten. Voldsløkka idrettsplass har bl.a. en rekke fotballbaner, sandvolleyballbaner, tennisbaner og ballbinge. På vinteren er det to naturfrosne bandybaner og én kunstisbane. Det ligger også flere treningsstudioer i gangavstand.

For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet. Man kan også følge elven ned til sentrum.

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter:
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 samt døgnåpen Joker. Av spesialbutikker finnes Strøm-Larsen på Torshov og grønnsaksbutikken Sagene Torg like i nærheten. I området finner du også flere kafeer og restauranter som Kaffegram, Kaffebrenneriet, Bjølsen bakeri og Sagene Lunsjbar med mer. I tillegg er det skjønnhetssalonger, frisør, treningssenter og små, hyggelige butikker med både mote, interiør og blomster. Storo Storsenter ligger i underkant av 2 km unna.

Området har et godt kollektivtilbud via buss. Nærmeste holdeplass er Voldsløkka som ligger ca. 270 meter fra boligen. Sagene bussholdeplass ligger ca. 350 meter unna. Med bil fra Sagene tar det ca. 5 min til Storo Storsenter, 10 min til Oslo S og 40 min til Oslo Lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Bjølsen barne- og ungdomsskole. Bjølsen skole vil på sikt bli barneskole, siden det bygges ungdomsskole både på Voldsløkka og ved Bentsebru. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Tønsberggata 2-10 og 1-5 m.fl. (tidl Kongsvingergata 3-5) - Vaaningshus - Exdok (uattestert) - 1931.

Festeavtale:
Arealet er felles for hele Borettslaget som er fester av eiendommen. Bortfester er Oslo kommune. Festeavgiften utgjør kr 283 000 pr år og ble sist oppregulert 1. juli 2022. Festeforholdet løper i 75 år fra 27. januar 1981 og utløper derfor i 2056. Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillat etter de til enhver tid

gjellende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Festeavgiften ble sist regulert 1. juli 2022. Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgavens vedlegg

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan S-2255. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum. Estimert til kr. 46 800,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 941,-

Samlet skal selger betale kr. 121 831,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. juni 2025

Ansvarlig megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Tønsberggata 3

Tønsberggata 3

Nabolaget Nordre Sagene - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	430 elever, 37 klasser	4 min / 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	320 elever, 22 klasser	14 min / 1.1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	16 min / 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	9 min / 0.7 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	18 min / 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	21 min / 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	23 min / 1.8 km

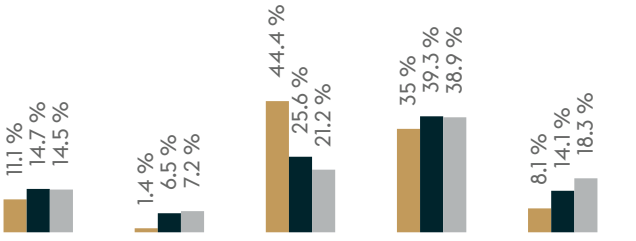
Offentlig transport

Voldsløkka	Linje 34	4 min / 0.3 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	13 min / 1 km
Nydalen	Linje 4, 5	20 min / 1.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min / 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min / 4 km

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (1-5 å...	43 barn	4 min / 0.3 km
Bjølsen barnehage (1-5 år)	40 barn	4 min / 0.3 km
Voldsløkka barnehage (1-5 år)	44 barn	5 min / 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Sagene	1 314	823
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel
- Egen bil

Sport

Bjølsenparken basketbane	2 min
Bjølsen skole	3 min
SATS Sagene	7 min
Myrens Sportssenter	12 min

«Et koselig nabolag med mye personlighet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wold, Kristin Solli	9578-5999-4-3412617	2025-06-11 21:20:32
Backer-Owe, Bård	9578-5999-4-1590280	2025-06-11 21:18:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
11. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0396/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tønsberggata 3, 0464 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Kristin Solli Wold, Bård Backer-Owe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap: Byttet 7stk sikringer til nye jordfeilautomater. Kjøkken: Byttet defekt komfyrvakt, montert ny trådløs komfyrvakt. Arbeid utført av Boligelektrikeren 14.08.23

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll 14.08.23

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover det som er nevnt i tilstandsrapport.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Skjevhet i gulv beskrevet i tilstandsrapport

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tilstandsrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Beskriv: Skal bytte til nye vinduer

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Mulig utskifting av vinduer kan føre til noen kostnader i fellesutgifter, men det har vært snakk om et lån som vil gå over lang tid. Ingenting konkret er bestemt.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0396/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Backer-Owe, Bård	**2025-06-11**	**Wold, Kristin Solli**	**2025-06-11**

Identifikasjon

bankID Backer-Owe, Bård

Identifikasjon

bankID Wold, Kristin Solli

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Oppdragsnr.
29-0396/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bård Backer-Owe	Kristin Solli Wold

Gateadresse
Tønsberggata 3

Poststed	Postnr
OSLO	0464

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 29-0396/24

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Installerte ny komfyrvakt og byttet ut 7 sikringer.
Arbeid utført av: Boligelektrikeren

Filer
Samsvarserklæring_elarbeid_aug_23.pdf | Sluttkontroll_elarbeird_aug_23.pdf | Faktura_elarbeid_aug_23.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Kontroll ifm. arbeid med arbeid i august 23, ref. dokumenter over.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 29-0396/24

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

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

Beskrivelse: Nye vinduer i sameiet skal installeres. Ikke landet dato ennå, men regner det blir lia. 2025.

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

Beskrivelse: Regner med at utskifting av vinduer kan føre til noe høyere fellesutgifter, men det er i så fall snakk om et lån som går over mange år og ikke vil føre til store økninger når det gjøres, har vi blitt fortalt.

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

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

Document reference: 29-0396/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 29-0396/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Backer Owe	790a6f6f70ad09f0274f8cbf f914ec64a07989d0	02.01.2025 14:16:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Wold	ea9c4d000f3b57dacf6fb09 399e2937d2b3a4dda	02.01.2025 21:41:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 29-0396/24

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

nets

BankID Signing
Hilde Vangstad
2025-05-19
BankID Signing
Mariama Fatou Slåttøy
2025-05-19

MOLØKKEN BORETTSLAG

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Mandag 19. mai 2025

Sagene Samfunnshus

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Mandag 19. mai 2025 ble det avholdt ordinær generalforsamling:

Følgende saker ble behandlet:

1. **Konstituering.**

   Følgende ble enstemmig valgt:

   Møteleder: Forretningsfører, advokat (H) Torstein Burkeland

   Protokollfører: Forretningsfører, advokat (H) Torstein Burkeland

   Protokollvitner: Mariama Slottøy og Hilde Vangstad

   Registrering, 19 stemmer inkl. fullmakter.

   Det ble enstemmig vedtatt at møtet var lovlig innkalt.

2. **Styrets årsberetning 2024.**

   Styrets årsberetning ble tatt til etterretning uten merknader.

3. **Revidert regnskap for 2024**.

   De reviderte regnskapene ble enstemmig godkjent.

4. **Fastsettelse av styrets godtgjørelse.**

   Styrets godtgjørelse ble vedtatt med kr. 135.000,-.

5. **Budsjett for 2025.**

   Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

6. **Valg.**

   Truls-Petter Müller, ble valgt som styremedlem for 2 år.

   Sunniva Devold, ble valgt som varamedlem for 2 år.

   Disse forble tillitsvalgt:

   Kjell Ove Torkildsen, styremedlem – ble valgt for 2 år i 2024
   Martin Erntsen, styremedlem – ble valgt for 2 år i 2024
   Elisabeth Høvås, varamedlem – ble valgt for 2 år i 2024

Protokoll generalforsamling

7. **Eventuelt.**

- Det ble redegjort fra styret om håndteringen av vinduer. Dette er noe styret har igangsatt arbeider med nå.
- Det ble spurt om at styret kunne gi noe mer informasjon til andelseierne.
- Det ble også besvart spørsmål om balkonger.

Mer foreslå ikke til behandling.

Bilag: Innkalling med vedlegg

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

MOLØKKEN BORETTSLAG

Forretningsfører: **Advokatfirmaet Røer Ans**
v/Advokat Torstein Burkeland
Frognerveien 10, Oslo
Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo
Sentralbord: **21 51 20 50.**
E-postadresse: **tb@blco.no**

Oslo, den 8. mai 2025

Til andelshaverne i Moløkken Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling:

Mandag 19. mai 2025 kl. 20:00

i Sagene Samfunnshus, møterom Trinserud
(Kristiansands gate 2, 0463 Oslo)

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning 2024
3. Revidert regnskap for 2024
4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse.
5. Budsjett for 2025
6. Valg.
7. Eventuelt.

Som bilag følger:
1. Styrets årsberetning 2024
2. Revidert regnskap 2024
3. Budsjett 2025
4. Revisjonsberetning (ettersendes)

Med vennlig hilsen
Moløkken Borettslag

<Digitalt signert>

Torstein Burkeland
Advokat, borettslagets forretningsfører

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv?

Alle andelshavere har anledning til å delta på generalforsamling med forslag, tale- og stemmerett.
I det tilfellet du ikke har anledning til å delta, kan du gi en annen fullmakt til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngått skriftlig før generalforsamling starter. Den skal enten sendes til tb@blco.no før generalforsamling igangsettes eller leveres ved registreringen på generalforsamlingen.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

……

Generalforsamling Moløkken Borettslag mandag 19. mai 2025 kl. 20:00.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____

Fullmakten innebærer å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av generalforsamlingen.

Sted:_____

Dato:_____

Eiers navn:_____

Eiers signatur:_____

Innkalling til generalforsamling

Til generalforsamlingen i Moløkken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Moløkken Borettslag som viser et overskudd på kr 38.323. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetningen. Min konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen
Setraveien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870
Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Ytre Enebakk, 12. mai 2025

Helene Sundelin Johansen
statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen
Setraveien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870
Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

MOLØKKEN BORETTSLAG

Forretningsfører: **Advokatfirmaet Røer Ans**
v/Advokat Torstein Burkeland
Frognerveien 10, Oslo
Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo
Sentralbord: **21 51 20 50.**
E-postadresse: **tb@blco.no**

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Oslo, den 8. mai 2025

Til andelshaverne i Moløkken Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling:

Mandag 19. mai 2025 kl. 20:00

i Sagene Samfunnshus, møterom Trinserud
(Kristiansands gate 2, 0463 Oslo)

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning 2024
3. Revidert regnskap for 2024
4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse.
5. Budsjett for 2025
6. Valg.
7. Eventuelt.

Som bilag følger:
1. Styrets årsberetning 2024
2. Revidert regnskap 2024
3. Budsjett 2025
4. Revisjonsberetning (ettersendes)

Med vennlig hilsen
Moløkken Borettslag

<Digitalt signert>

Torstein Burkeland
Advokat, borettslagets forretningsfører

Innkalling til generalforsamling

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv?

Alle andelshavere har anledning til å delta på generalforsamling med forslag, tale- og stemmerett.
I det tilfellet du ikke har anledning til å delta, kan du gi en annen fullmakt til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngått skriftlig før generalforsamling starter. Den skal enten sendes til tb@blco.no før generalforsamling igangsettes eller leveres ved registreringen på generalforsamlingen.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

……

Generalforsamling Moløkken Borettslag mandag 19. mai 2025 kl. 20:00.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:_____

Fullmakten innebærer å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av generalforsamlingen.

Sted:_____

Dato:_____

Eiers navn:_____

Eiers signatur:_____

MOLØKKEN BORETTSLAG

Styrets årsberetning 2024

Etter borettslagets ordinære generalforsamling 17. april 2024 avholdt på Sagene Samfunnshus, har styret bestått av:

Formann:	Kjell Ove Torkildsen, gjenvalgt i 2024 for 2 år
Styremedlemmer:	Espen Helliesen, valgt i 2023 for 2 år
	Martin Ernstsen. valgt i 2024 for 2 år
Varamedlemmer:	Elisabeth Høvås valgt i 2024 for 2 år
	Ida Hansæl, valgt i 2024 for 2 år.

Når det gjelder likestilling opplyses at kvinneandelen i styret er 0, mens kvinneandelen er 2/5 om varamedlemmene regnes med. Styret har avholdt ni møter i løpet av perioden.

Advokatfirmaet Røer Ans v/Torstein Burkeland er borettslagets forretningsfører. Advokatfirmaet Røer Ans er også borettslagets autoriserte regnskapsfører. Statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen er borettslagets revisor. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø. Styret vurderer arbeidsmiljøet til å være tilfredsstillende. Det har ikke vært iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Det er ikke rapportert eller meldt om skader eller ulykker for den deltidsansatt vaktmester. Det har heller ikke vært fremsatt krav fra leietagere og/eller andelseiere som går på bygget beskaffenhet i forhold til arbeidsmiljø.

1. Regnskapet for 2024
Det vises til det vedlagte regnskapet. Vi mener dette gir ett korrekt bilde av gjeldende økonomisk tilstand i borettslaget.

2. Budsjett 2025:
Styret har tydelig fokus på en effektiv kostnadskontroll. Hensett den betydelige prisstigningen på kostnadene til borrettslaget er det en løpende vurdering om felleskostnadene bør økes med 10%.

3. Forsikring og takster.
Borettslaget har fra 11 januar 2016 overført forsikringen til If, og Borettslaget har avtale nr. SP 1127443. Borettslaget har fortsatt hussoppforsikring i Norsk Husoppforsikring Gjensidige under avtale 2416-1. Borettslaget har også personalforsikringen i If Skadeforsikring. Eiendommen har matr.nr. gnr. 221, bnr.103 og 104 i Oslo, og tomten er festet fra Oslo kommune, Etat for eiendom og utbygging.

4. Elektrisk anlegg.
Etter Produkt - og elektrisitetstilsynets oppfatning er det for borettslag og sameiers vedkommende naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer. Dette betyr at styret

har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. For fellesarealenes vedkommende har styret ansvaret for det elektriske anlegg. Det er den enkelte andelseier som har ansvaret for det elektriske anlegg inne i leiligheten. For leiligheten har han det samme ansvar som en eier av enebolig. Styret har imidlertid et ansvar for å gjøre andelseieren oppmerksom på dennes ansvar, og dette gjøres på denne måten.

5. Leilighetene - ansvarsforhold.
Det er andelseierens ansvar at alle arbeider i leiligheten utføres av fagfolk og at Arbeidene er forskriftsmessig utført. For våtrom og kjøkken gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldende våtromsnorm. Det er også andelseierens ansvar at leiligheten holdes forsvarlig ved like. Dette omfatter også sluk og avløp; hvilket innebærer at både sluk og avløp regelmessig må renses. Om nødvendig må sluk skiftes.
Dersom varmtvannsbereder står i rom uten sluk, må andelseieren montere vannstopper. Dette gjelder også oppvaskmaskiner, vaskemaskiner etc.

Det skal sendes skriftlig (helst pr e-post) søknad til styret om endringer i leilighetene og arbeidene skal dokumenteres i ettertid gjennom en rapport til styret. Dette gjelder spesielt endringer i våtrom, flytting av bærevegger o.l

Det er også andelseierens plikt og ansvar å sørge for at leiligheten er utstyrt med nødvendig antall røykvarslere og pålagt brannslukningsutstyr. Samtlige leiligheter har fått utlevert nye røykvarslere. Det ble foretatt en kontroll/utskiftning av brannslokningsapparatene i 2021 Neste kontroll blir i 2026.

6. Festeforhold.
Festeforholdet løper i 75 år fra 27. januar 1981 og utløper derfor i 2056.

7. Utleie av leilighet.
Det følger av borettslagsloven at det skal søkes styret om å leie ut leiligheter i borettslaget.

8. Styrets arbeid i perioden.
Styret har ni møter i løpet av året. Vi har reparert vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriene, endra betalingsmåten samt installert varmtvannsbereder i vaskeriet i Tønsberggata 3. Vi gjorde avtale med rengjøringsbyrået Absolutt Rent i februar om trappevask og det ser ut til å fungere godt. Kostnaden er omtrent den samme som før. Vi har hatt en inspeksjon av et soilrør i Tønsberggata 2 i forbindelse med klager på lukt. Røret er i bra stand, og ble rengjort. Vi har rydda i begge bakgårdene, kjellerne og på loftene. Generelt hagestell og beskjæring av trær. Skiftet ut fliser og reparert trappebrønner i bakgårdene. Vi har hatt containere i forbindelse med vårrengjøringen. Oppdatert borettslagets nettsider. Reparert låsene i noen av inngangsdørene.

Vinduene har vært den store saken dette året også, og det har vi brukt mye tid på. En del vinduer ble skiftet i 2024 og vi fortsetter nå med å skifte vinduer der det åpenbart ikke er noe annet alternativ. I den forbindelse vil vi fortsette med å kartlegge kvaliteten på vinduene i hele gården da vi nå har gjort avtale med et annet firma enn det vi brukte i fjor. Utskiftning av vinduer er dyrt og vi har derfor tatt opp et lån på en million kroner i DnB i vår for å dekke kostnadene og for å unngå å komme i likviditetsproblemer som vi gjorde høsten 2024. Bl.a. i sammenheng med dette foreslår styret å øke fellesutgiftene med 10%. Vi har også innhentet tilbud på forsikring på gården. Prisen på forsikring har steget sterkt de siste årene.

Oslo, den 2025

Kjell Ove Torkildsen	Martin Ernstsen	Espen Helliesen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører

RESULTATREGNSKAP

MOLØKKEN BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2024	2023
Driftsinntekter	**Note**		
Fellesutgifter		2 233 606	2 036 376
Leieinntekter forretningslokaler		96 000	96 000
Bredbåndsavgift		166 110	166 320
Salg av vaskekort	4	15 100	14 220
Annen inntekt		35	92
Sum driftsinntekter		**2 510 851**	**2 313 008**
Driftskostnader			
Styrehonorar	2	124 000	124 000
Vaktmesterlønn, feriepenger	2	150 942	115 755
Arbeidsgiveravgift	2	38 768	33 804
Personalforsikring		1 443	1 356
Avskrivninger	8	5 979	10 250
Forsikring bygg		151 816	140 060
Strøm		40 800	44 103
Kommunal eiendomsskatt		20 130	28 370
Kommunale avgifter		633 137	535 661
Renhold		55 000	60 000
Matteleie		15 020	14 355
Vaktmestertjenester		0	49 875
Festeavgift	11	304 856	304 856
Bredbånd- og TV-avgift		192 583	205 212
Revisjonshonorar		13 750	13 750
Forretningsførerhonorar		167 680	160 000
Vedlikehold	5	430 275	356 304
Andre driftskostnader og småanskaffelser	6	61 765	46 868
Andre kontor- og administrasjonskostnader	7	60 918	50 873
Sum driftskostnader		**2 468 862**	**2 295 452**
Driftsresultat		**41 989**	**17 557**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		0	0
Sum finansinntekter		**0**	**0**
Rentekostnader		3 666	8 585
Sum finanskostnader		**3 666**	**8 585**
Sum netto finansposter		**-3 666**	**-8 585**
ÅRSRESULTAT (Overskudd+/Underskudd-)		**38 323**	**8 972**

BALANSE

MOLØKKEN BORETTSLAG

EIENDELER	Note	31.12.2024	31.12.2023
Boligbygg	1	739 198	739 198
Søppelskur	8	0	5 979
Sum anleggsmidler		**739 198**	**745 177**
Husleierestanser		55 757	22 350
Påløpt inntekt		10 000	14 343
Andre kortsiktige fordringer		0	27 906
Forskuddsbetalte kostnader		172 570	158 832
Bankinnskudd	3	494 159	402 320
Sum omløpsmidler		**732 486**	**625 752**
SUM EIENDELER		**1 471 684**	**1 370 929**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		102 000	102 000
Sum innskutt egenkapital		102 000	102 000
Opptjent egenkapital		925 789	887 466
Sum opptjent egenkapital		925 789	887 466
Sum egenkapital		**1 027 789**	**989 466**
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Forskuddsbetalte leier		29 586	19 394
Leverandørgjeld		361 610	322 337
Skyldig skattetrekk og arbeidsgiveravgift		11 062	8 060
Avsatte feriepenger inkl arbeidsgiveravgift		17 324	13 355
Påløpne renter		0	36
Depositum utleie		13 500	13 500
Andre påløpte kostnader		10 814	4 781
Sum kortsiktig gjeld		**443 895**	**381 463**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 471 684**	**1 370 929**

Oslo, __.__.2025

Kjell Ove Torkildsen
Styreleder

Martin Ernstsen
Styremedlem

Espen Helliesen
Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører

NOTER TIL REGNSKAP

MOLØKKEN BORETTSLAG

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er avlagt etter regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift av 30.06.2005 nr 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende redusert med avsetning tap på fordring. Det er gjort en individuell vurdering.
Boligbygg er oppført til tidligere nedskrevet verdi. Kostpris er ukjent.
Andre anleggsmidler avskrives over antatt levetid.
Inntektene innteksføres etter hvert som de er opptjent.

Note 2 - Lønnskostnader

Borettslaget har ansatt vaktmester. Stillingen er ca 0,4 årsverk.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha pensjonsordning.
Arbeidsgiveravgiften er 14,1 % av lønn vaktmester og styrehonorar.

Note 3 - Bankinnskudd

	2024	2023
Bundne skattetrekksmidler	9 785	3 301

Note 4 - Vaskeri

Solgte vaskekort	15 100	14 220
Strøm vaskeri	-8 444	-10 707
Vedlikehold vaskeri	-14 336	-15 745
Overskudd+/Underskudd-	**-7 680**	**-12 232**

Note 5 - Vedlikehold

Bygninger	309 843	293 354
VVS	21 065	0
El-anlegg	4 386	6 242
Porttelefon	0	4 479
Vaskeri	14 336	15 745
Uteareal	46 403	26 748
Diverse vedlikehold	34 242	9 736
Sum	**430 275**	**356 304**

Note 6 - Diverse driftskostnader og småanskaffelser

Driftsrekvisita og småanskaffelser	38 419	19 964
Containerleie	23 346	26 904
Sum	**61 765**	**46 868**

Borettslaget har gressklipper og snøfreser.

Note 7 - Andre administrasjons-/kontorkostnader

	2024	2023
Boalliansen, årlig abonnement	22 205	21 188
Boalliansen SMS	1 579	234
Unloc Låssystem, abonnement	19 994	17 138
Bankgebyr	5 911	5 004
Møteutgifter	8 129	3 687
Diverse	3 100	3 623
Sum andre kostnader	**60 918**	**50 873**

Note 8 - Avskrivninger

2 søppelskur anskaffet juli 2014 kr 102 500 - avskrives over 10 år.

Inngående saldo	5 979	16 229
Årets avskrivninger	5 979	10 250
Saldo 31.12.	**0**	**5 979**

Note 9 - Disponible midler

Disponible midler 01.01.		244 289
Årets resultat	38 323	
Avskrivninger	5 979	
Endring i disponible midler		44 302
Disponible midler 31.12.		**288 591**

Note 10 - Leiligheters andel disponible midler og langsiktig gjeld

Den enkelte leilighets andel av kostpris, disponible midler og langsiktig gjeld.
Kostpris er ukjent, og månedsleie er brukt som grunnlag for utregningen.

Andel disponible midler pr leilighet	Antall leiligheter	Månedsleie
5 411	4	3 260
5 129	2	3 090
4 573	2	2 755
4 555	2	2 744
4 535	2	2 732
4 503	20	2 713
4 445	6	2 678
4 361	1	2 627
4 288	2	2 583
4 266	13	2 570
4 195	3	2 527
3 572	3	2 152
3 536	3	2 130
3 441	3	2 073
Sum	**66**	

Note 11 - Tomt

Tomten festes av Oslo kommune. Opprinnelig festekontrakt ble inngått i 1932, men ved

avtale 12. august 1982 ble nye vilkår inngått. Festetiden er nå på 75 år regnet fra 27. januar 1981. Festeavgiften kan ikke forhøyes oftere enn hvert 10. år. Festeavgiften ble sist endret 1. juli 2022.

MOLØKKEN BORETTSLAG

	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2024
INNTEKTER:			
FELLESUTGIFTER	2 456 967	2 036 376	2 233 606
SUM FELLESKOSTNADER	**2 456 967**	**2 036 376**	**2 233 606**
LEIEINNTEKTER	96 000	96 000	96 000
VASKERIAUTOMAT	5 100	14 500	15 100
BREDBÅND	166 200	166 320	166 110
ANNEN INNTEKT	35	92	35
SUM	**267 335**	**276 912**	**277 245**
SUM INNTEKTER	**2 724 302**	**2 313 288**	**2 510 851**
UTGIFTER			
FASTE KOSTNADER			
FORSIKRING	171 000	149 864	151 816
OSLO KOMMUNE, AVGIFTER	773 000	672 000	633 137
STRØM	39 000	54 500	40 800
EIENDOMSSKATT	15 000	28 370	20 130
BREDBÅNDSAVGIFT	217 000	215 700	192 583
FESTEAVGIFT	304 900	304 900	304 856
SUM	**1 519 900**	**1 425 334**	**1 343 322**
ADMINISTRASJON			
FORRETNINGSFØRSEL INKL. MVA.	171 700	167 680	167 680
REVISJONSHONORAR	13 800	13 800	13 750
STYREHONORAR	135 000	124 000	124 000
LØNN ANSATTE, FERIEPENGER	151 000	138 500	150 942
ARBEIDSGIVERAVGIFT	39 000	37 013	38 768
PERSONALFORSIKRING	1 500	1 356	1 443
ANDRE DRIFTSKOSTNADER OG SMÅ	62 000	50 875	61 765
LEIE CONTAINER	25 000	49 000	0
SUM	**599 000**	**582 224**	**558 348**
VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNINGER			
VEDLIKEHOLD BYGNING	420 000	150 000	430 275
RENHOLDSTJENESTER	65 500	66 000	55 000
MATTELEIE	14 000	14 355	15 020
AVSKRIVNINGER	6 000	10 250	5 979
ANNEN KOSTNAD	55 000	0	55 007
SUM	**560 500**	**240 605**	**561 281**
FINANSKOSTNAD			
RENTEUTGIFTER	43 225	0	3 666
BANKGEBYR	6 000	0	5 911
SUM	**49 225**	**0**	**9 577**
SUM UTGIFTER	**2 728 625**	**2 248 163**	**2 472 528**
Overskudd+ / Underskudd -	**-4 323**	**65 125**	**38 323**

Oslo, __.__.2025

Kjell Ove Torkildsen
Styreleder

Espen Theophilus Helliesen
Styremedlem

Martin Ernstsen
Styremedlem

Torstein Burkeland
Forretningsfører

V E D T E K T E R

for

MOLØKKEN BORETTSLAG

Vedtatt i ekstraordinære generalforsamlinger 28. mai og 4. juni 1962 og i generalforsamling 17. april 1974. (I generalforsamling 17. april 1974 ble gitt tilføyelse til vedtektenes § 4, avsnitt 3.) (Trykket i april 1974.) § 8, 1.ledd endret i generalforsamling 29.4.1992.

§ 1.

Moløkken Borettslag er et uansvarlig selskap med formål utleie til andelseiere av beboelsesleiligheter i selskapets eiendom Kongsvingergaten 3/5, Oslo, og drift av denne.

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 2.

Selskapets andelskapital er kr. 102.000,- fordelt på andeler a kr. 1.100,-, kr. 1.500,-, kr. 1.600,- og kr. 2.000,-, som alle er fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 3.

Hver andelseier kan kun eie en andel. Til hver andel er knyttet rett og plikt til å leie en bestemt leilighet i Kongsvingergaten 3/5. Kun fysiske personer kan være andelseiere. Andel kan kun overdras sammen med leieretten til leiligheten.

Andelseiernes andeler hefter for selskapets forpliktelser, men andelseierne har forøvrig intet personlig ansvar for disse.

Andelseier kan ikke fordre sin andel tilbakebetalt av selskapet.

§ 4.

Andelseiers rettigheter i selskapet må overdras gjennom selskapets styre, som må godkjenne enhver overdragelse, frivillig eller tvungen.

Andelseier må ikke uten styrets vitende tre i underhandling med noen om overdragelse av sine rettigheter.

Andelseiers ektefelle har rett til å fortsette som andelseier og leieboer når andelen legitimeres å være overført til ektefellen. Likeledes kan styret tillate avdød medlems livsarving eller slektning å inntre i avdødes sted. Hvis vedkommende ikke selv skal benytte leiligheten, kan denne fremleies i 2 - to - år, men ikke lenger.

Ved omsetning av andeler har selskapets forretningsfører adgang til herfor å beregne vanlig salgsprovisjon av andelens salgssum under forutsetning av at vedkommende oppfyller lovens betingelser for å kunne formidle salg mot godtgjørelse. Formidles ikke omsetningen av andelen av forretningsføreren, har han i stedet for adgang til å beregne honorar for sitt arbeide i forbindelse med gjennomføringen av overdragelsen.

§ 5.

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer, som må være andelseiere i selskapet og leieboere i selskapets eiendom. Styret velges for 2 år ad gangen. Styrets medlemmer uttrer etter tur, det ene år et medlem, neste 2 osv. (1.gang et medlem etter 1 års funksjonstid etter loddtrekning), idet det samtidig velges et eller to nye medlemmer.

Styret velger selv sin formann som sammen med et hvilket som helst av de andre styremedlemmer tegner selskapets firma.

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

Styret kan ansette forretningsfører, som fortrinnsvis bør være jurist. Forretningsføreren kan ikke være medlem av styret. Styret fastsetter forretningsførerens funksjoner og honorar. Styret kan meddele selskapets forretningsfører prokura.

§ 6.

Den øverste myndighet i selskapet utøves av general- forsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mars måneds utgang.

Innkallelsen med oppsatt dagsorden og vedlagt styrets beretning og revidert årsregnskap skal skje med 14 dagers skriftlig varsel i anbefalt brev til samtlige andelseiere.

§ 7.

I den ordinære generalforsamling skal behandles:

1. Styrets årsberetning. Regnskap i revidert stand.
   Godkjennelse av regnskapet. Ansvarsfrihet for styret.
2. Spørsmål om anvendelse av mulig overskudd eller dekning av eventuelt tap.

3. Fastsettelse av styrets og revisorenes godtgjørelse.
4. Valg av styremedlemmer (jfr. § 5) og 2 varamenn til styret.
5. Valg av 2 revisorer og 2 varamenn.
6. Øvrige saker som er nevnt i innkallingen.

Ethvert forslag som noen andelseier måtte ønske behandlet i generalforsamlingen, må være skriftlig innsendt til styret innen januar måneds utgang.

Alle dokumenter, som aktes forelagt generalforsamlingen skal i varseltiden være utlagt til ettersyn.

§ 8.

I generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. Andelseier kan møte personlig, ved myndig medlem av husstanden eller ved fullmakt til annen myndig andelseier.

For generalforsamlingen føres protokoll.

Enhver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, og således at styrets formanns stemme i tilfelle av stemmelikhet er avgjørende.

Endring i selskapets vedtekter kan besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Beslutning om selskapets oppløsning eller salg av dets eiendom kan alene fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger og med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer hver gang.

§ 9.

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av minst 1/10 av andelseierne.

Om berammelse, innkallelse, utlegging av dokumenter, avstemning og adgang til å møte, gjelder reglene i §§ 6, 7 og 8.

Dog kan styret, om nødvendig, sammenkalle ekstraordinær generalforsamling med kortere varsel enn i § 6 bestemt, dog ikke med kortere varsel enn 3 dager.

I innkallelsen må angis hvilke saker som skal behandles.

§ 10.

Mellom selskapet og leierne opprettes leiekontrakter, hvis innhold skal være vedtatt i generalforsamlingen.

Til generalforsamlingen i Moløkken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Moløkken Borettslag som viser et overskudd på kr 38.323. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetningen. Min konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen
Setraveien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870
Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Ytre Enebakk, 12. mai 2025

Helene Sundelin Johansen
statsautorisert revisor

Statsautorisert revisor
Helene Sundelin Johansen
Setraveien 22
1914 Ytre Enebakk
Org.nr. 962 326 870
Mobil: +47 90 20 31 06
E-post: hesjo@online.no
Medlem av Den norske Revisorforening

HUSORDENSREGLER
for
MOLØKKEN BORETTSLAG

Husordensregler av 2005:

Borettslagets husordensregler ble sist tatt opp til diskusjon på generalforsamlingen i 2005. De ble opprettholdt fra forrige revidering (mai 2001), og det ble vedtatt å opprettholde et generelt forbud mot husdyr. Unntakene er når helsemessige årsaker tilsier at dyrehold er gunstig for den enkelte beboer. Dokumentasjon på dette må fremlegges styret.

Fellesarealer benyttes og rengjøres av beboerne, med unntak av trappeoppgangene. Styret kan ta beslutning om rengjøring av vaskeri, loft, og kjellerganger. Eventuelle utgifter for dette vil bli fordelt på borettslagets beboere. Leiligheten eller andre rom på eiendommen må ikke benyttes utenfor sitt bestemte bruksområde. Beboerne må ikke endre eiendommens preg uten styrets tillatelse. Det er ikke anledning til å bruke fellesrommene til oppbevaring av gjenstander. Søppel må bringes ut i søppelkassene. Disse er dimensjonert for vanlig husholdningsavfall.

Beboerne har felles ansvar for å overholde ro og orden i borettslaget. Ytterdørene skal være låst til enhver tid. Det skal ikke spilles sjenerende musikk i gården etter kl. 22.00 på hverdagene. Beboerne oppfordres til å underrette naboer i forkant av større selskaper og lignende, der man kan forvente mer lyd. Oppussing kan medføre en del støy for naboer, og styret oppfordrer til å vise hensyn. Beboerne plikter å utvise forsiktighet i sin bruk av eiendommen. Hver enkelt har ansvar for å følge de retningslinjene styret gir for når vinduer i kjeller og loft kan stå oppe og når de må stenges for vinteren. Vaskeriene bare benyttes innenfor klokken 8-22. Vinduer i kjeller og loft skal holdes lukket fra og med oktober til og med april.

Husordensreglene av 2001:

A. Fellesrommene benyttes og rengjøres av beboerne, eller etter regler fastsatt av styret.

   Styret kan ta beslutning om rengjøring av vaskeri, loft, trappeoppganger og kjellerganger. Utgifter vil bli fordelt på vedkommende beboere.

B. Leiligheten eller andre rom i eiendommen må ikke benyttes utenfor sitt bestemte øyemed.

C. Beboerne må ikke endre eiendommens preg uten styrets tillatelse.

D. Det er ikke anledning til å bruke fellesrommene til oppbevaring av gjenstander. Søppel må bringes til søppelkassene i bakgården.

E. Beboerne har felles ansvar for å overholde ro og orden i Moløkken Borettslag. Ytterdørene til gaten og bakgården skal alltid være låst.
   Det skal ikke spilles sjenerende musikk i gården etter klokken 22.00 på hverdagene.
   Beboerne oppfordres til å underrette naboer i forkant ved større selskaper, hvor en kan forvente mer lyd.
   Oppussing kan medføre en del støy for naboer, en ber beboerne vise hensyn.

F. Beboerne plikter å utvise forsiktighet i sin bruk av eiendommen.
   Hver enkelt har ansvar for å følge de retningslinjene styret gir i forhold til når vinduer i kjeller og loft kan stå oppe og når de må stenges for vinteren.
   Vaskeriene kan kun benyttes innenfor de tidspunktene som styret angir.
   Beboerne har ikke anledning til å henge tøy til tørk i bakgården på søn- og helligdager.

Beboerne plikter å rette seg etter styrets retningslinjer. Har man noe en ønsker å ta opp vedrørende borettslaget, er det ønskelig at dette rettes skriftlig til en av styremedlemmene i Moløkken Borettslag.

ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Nordvik Torshov
Sagene Eiendomsmegling (org. 927 685 000)
Vogts gate 47
0477 Oslo

Att: Ingrid Elgaaen

E-post: i.elgaaen@nordvikbolig.no

Oslo, 3. juni 2025

Deres referanse: 29-0396/24

MOLØKKEN BORETTSLAG, org. 962 129 544
SELGERE: Kristin Solli Wold og Bård Backer-Owe
Andels nr. 55, Tønsberggata 3 i Oslo

Vi viser til deres henvendelse av 03.06.25.

Kristin Solli Wold og Bård Backer-Owe er eiere av andel nr. 55.

Fellesutgifter utgjør i dag pr. måned:

Husleie:	kr 2.827,-
Bredbåndsavgift:	« 210,-
Til sammen	kr 3.037,-

Fellesutgiftene øker med 10 % fra 01.07.25.

Moløkken Boretslag består av Tønsberggata 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 og Mogata 6 C.

Andelen har følgende ligningsdata pr. 31.12.2024:

Andel inntekt:	kr.	0,-
Andel rentekostnader	kr.	2,-
Andel formue	kr.	3.792,-
Andel gjeld	kr.	0,-

Vedlagt kopi av gjeldende vedtekter, husordensregler osv. Videre vedlegges innkalling til ordinær generalforsamling 19.05.25 med styrets årsberetning 2024, årsregnskap 2024, budsjett 2025, revisjonsberetning 2025, protokoll fra ordinær generalforsamling.

Det er ikke forkjøpsrett i Moløkken borettslag. Ny andelseier må godkjennes av styret.

Moløkken Borettslag har i år foretatt et låneopptak i forbindelse med utskifting av vinduer. Dette er følgende:

Lån:	kr 992.500,-
Rente:	5,85 % (nominell)
Løpetid:	30 år

Borettslagets forsikringsselskap er IF Forsikring med polise SP 1127443. Borettslaget er også forsikret i Norsk Hussoppforsikring Gjensidige med polise nr. 4142344.

Kjell Ove Torkildsen er leder i borettslagets styre.
Mobil: 92 66 53 18. E-post: kjell.ove@929as.no

Vårt gebyr for opplysninger utgjør kr. 5.187,50 inkl. merverdiavgift. Faktura ettersendes.

Faktura for eierskiftegebyr, kr 6.570, - inkl. mva., blir sendt når vi er blitt underrettet om salg.

Med vennlig hilsen
for Advokatfirmaet Røer ANS

<Signert digitalt>

Kirsti Haltbrekken Burkeland
Advokat

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0396/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tønsberggata 3 0464 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 104 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no