NORDVIK

Peter Møllers vei 31

2 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Peter Møllers vei 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.02.2026

Nøkkelinformasjon



Flott 3-roms selveierleilighet fra 2018 med 10 kvm balkong, garasjeplass og heisadkomst. A-konto strøm og fyring

Prisantydning	**6 800 000,-**
Omkostninger	**172 230,-**
Totalpris	**6 972 230,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 305,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og luftig 3-roms selveierleilighet, høyt og fritt beliggende i byggets 5. etasje med enkel heisadkomst. Leiligheten har en gjennomtenkt og romslig planløsning med gode møbleringsmuligheter, store vindusflater og utgang til balkong som gir rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære.

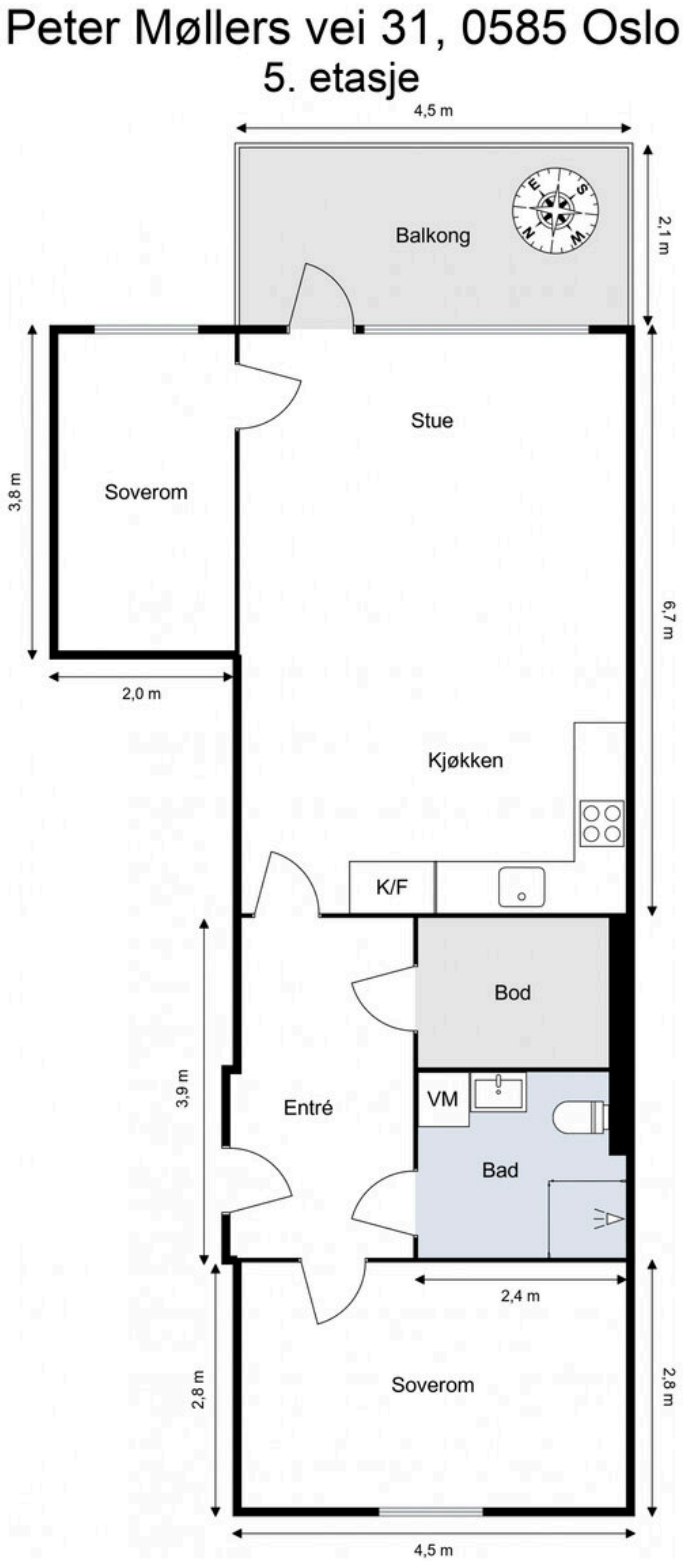
Her bor du med umiddelbar nærhet til et bredt tilbud av servicetilbud for både hverdag og fritid. Det er kort gangavstand til treningssenter, restauranter, skoler og barnehager, samt enkel tilgang til kollektivtransport med buss og T-bane i nærheten.

Kort fortalt:

- Nybygg fra 2018
- Sydøstvendt balkong på 10 kvm
- God takhøyde
- Alle rom malt i 2024
- Vannbåren varme i badegulv
- A-konto oppvarming
- Garasjeplass med ladepunkt for elbil

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



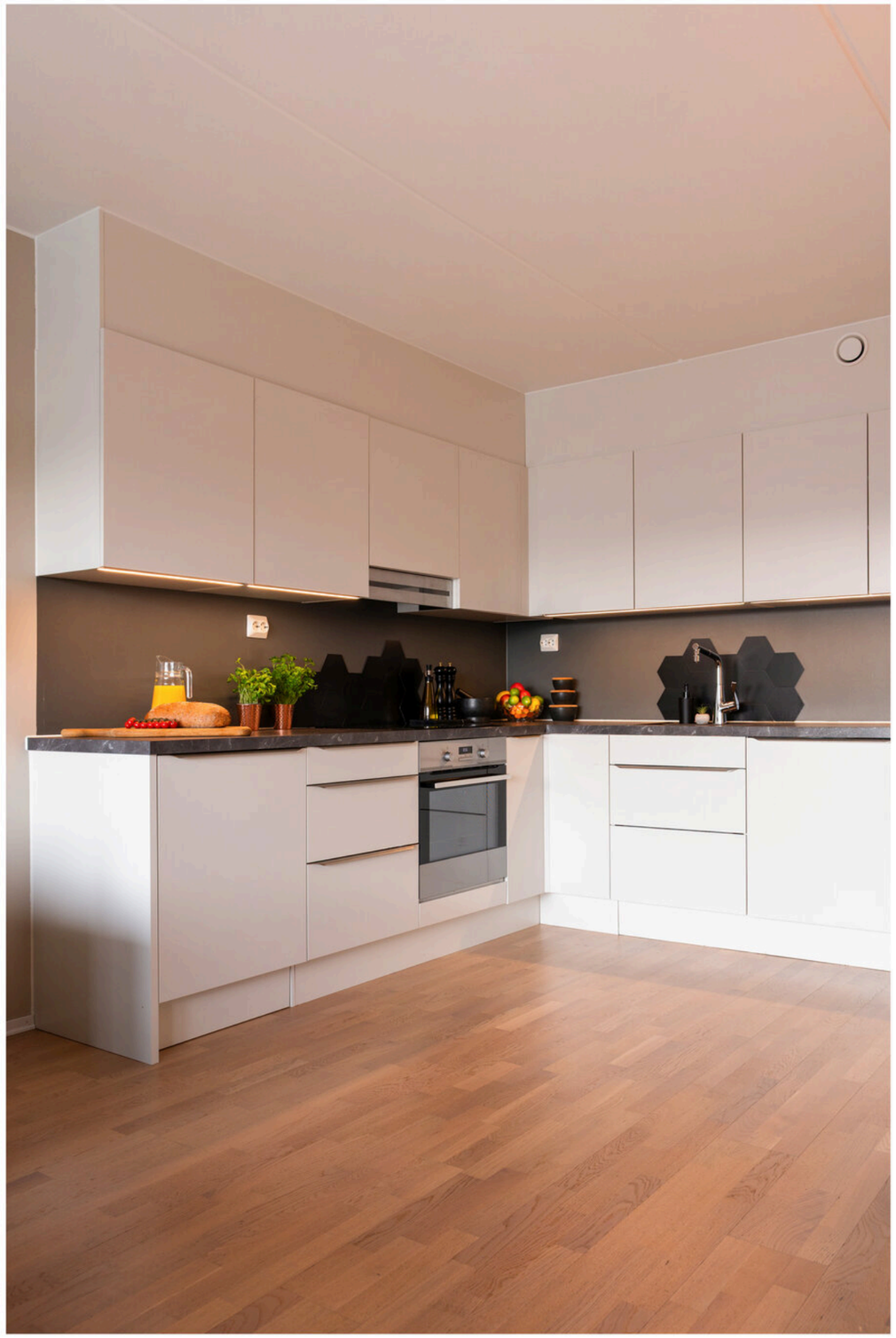















Atlas of Paranormal Places














Winter Security
-15°c



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0008/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Peter Møllers vei 31, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 39, snr 65 (ideell andel 1/1) / Gnr 124, bnr 39, snr 167 (ideell andel 1/101) i Oslo kommune

Selgere
Sondre Røstad-Tollefsen
Hanne Hegard

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgebyr garasje)
170 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
172 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
185 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 972 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 985 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, bod, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Stue
Lys og romslig stue med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt utgang til balkong med koselig utsikt mot fellesområdene. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og luftig planløsning.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på hele 10 kvm, vendt mot det rolige indre gårdsrommet. Balkongen fungerer perfekt som en forlengelse av stuen i

sommerhalvåret og har god plass til sittegruppe, grill og planter.

Kjøkken
Moderne kjøkken fra HTH med lyse, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskapene er utstyrt med lys, og det er rikelig med både skap- og benkeplass. En smart uttrekkbar benkeplate kan trekkes ut for å skape ekstra benkeplass. Kjøkkenet har integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt ventilator over kokeplass. Det er også montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad
Tidsriktig baderom med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Baderommet har fliser på gulv og vegger, vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon, samt himling med lakkerte stålplater og innfelte downlights.

Soverom
Det er totalt to soverom, praktisk beliggende i hver sin ende av denne gjennomgående leiligheten. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode, i tillegg til et stort garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Det andre soverommet kan brukes som gjesterom, barnerom eller kontor, og har plass til seng, nattbord, skrivebord og garderobeskap.

Entré
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppheng av ytterklær og sko, samt rom for skoskap eller kommode. Fra entréen er det også tilgang til en praktisk intern bod som gir ekstra lagringsplass.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger én garasjeplass i felles garasjeanlegg. Plassen har strømuttak med mulighet for lading.
Det betales kr 206 per måned i felleskostnader for garasjeplassen. Beløpet faktureres separat og inngår ikke i seksjonens ordinære fellesutgifter.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr 850 ved overdragelse av plassen. Kostnader knyttet til bruk av elbil-lader kommer i tillegg, og blir etterfakturert via felleskostnadene.

Garasjeplassen er organisert som realsameie. Seksjonen har tinglyst bruksrett til plassen, registrert i grunnboken, og rettigheten følger seksjonen ved eierskifte.

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

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

--

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende ble malt i 2024: Soverom, stue og kjøkken. Soverommene er malt i Modern Beige. Stue og gang er malt i Jotun Sand.

Vinteren 2026 ble tak i stuen malt med takmaling.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, tidligere eier har benyttet en faglært person. Uvisst når arbeidet ble utført. Firmanavn: Leithe & Christiansen AS. Montert speilskap med innebygd lys.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei. Ingen slik dokumentasjon i relasjon til montering av speilskap.

- 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?
Svar: Låser på dører inn til bodene har blitt forsterket.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Det skal gjennomføres vedlikeholdsspyling av avløp ila Januar 2026.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja. I forbindelse med den pågående saken med fjernvarmeanlegget i sameiet pga redusert varme, er det utført kontroller, rensing og annet arbeid på fjernvarmeanlegget og det ser per dags dato, 21.1.2026, ut til å fungere optimalt.

- 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.
Svar: Ja. Forrige eier informerer om funn av skjeggkre i sameiet 2022. Dette ble bekjempet i starten av 2022 av Nokas Skadedyrkontroll AS. Det er ikke gjort funn i etterkant så vidt vi vet.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja. Det har vært en pågående sak med fjernvarmeanlegget i sameiet pga redusert varme. Rensing og annet arbeid har vært utført på fjernvarmeanlegget og det ser per dags dato, 21.1.2026, ut til å fungere optimalt.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Det er gjennomført en tilstandsrapport i sammenheng med salg av leiligheten 20.1.2026.

- 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?
Svar: Det er gjort arealoppmålinger av boligen av takstmann per 20.01.2026, det ble også gjort arealoppmålinger under forrige salg av boligen i 2024.

- 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?
Svar: Ja. Det foreligger forslag om riving av Orklabygget, men det er ikke vedtatt så vidt vi vet. Det er også planer om omregulering av Selvaag-bygget til boliger.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Karusell til hjørneskap er reparert av eier da plastikken ikke tålte for stor belastning. Det er tegn til mindre fuktskader på siden av servantskapet på badet samt på skapet under vasken på kjøkkenet, antatt som følge av vannsøl. Dette ble påpekt i tidligere takstrapport og har ikke utviklet seg ytterligere under vår eiertid.

Bygningssakkyndig
Ole-Christian Eng

Byggemåte
Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 3-lags glass, prod 2017.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Malt balkongdør med 3-lags glass, prod 2017.
Sydøstvendt balkong på ca. 10 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass e.l
Det registreres noe grønske e.l på noen terrassebord.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Dør til bod
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørblad går i karm, som gjør den noe hard å lukke. Dørblad er noe vridd.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskiftning av dørblad, samt justering.

TGIU
5. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende medfølger handelen:
- Hvitevarer
- Stativ i bod i leilighet og kjeller
- Garderobeskap

Følgende medfølger ikke handelen
- Lamper i stue og på hovedsoverom

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
A - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2991 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 305,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto energi (v.vann og fyring), bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Akonto energi bolig: 1 050,00
Felleskost likt bolig: 326,00
Felleskost brøk bolig: 2 554,00
Bredbånd: 169,00

Det medfølger garasjeplass og det betales kr. 206 pr. mnd, dette faktureres utenom fellesutgiftene til seksjonen.

Sameiet har avtale med Brunata om energi-/varmtvannsavregning i gang i året. For underbillag på avregning må seksjonseier selv kontakte Brunata.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som innbetales via fellesutgiftene til sameiet, må det påregnes kostnader for garasjeplass, strøm, innboforsikring, fyring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 768 902,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 075 609,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
OBOSNett.
Grunnpakke med fiber er inkludert.
Internetthastighet: 1000/1000mbps.

Sameiet

Navn og orgnr.
Møllers Hage Eierseksjonssameie, orgnr. 920201806

Om sameiet
Sameiet består av 167 seksjoner på gnr. 124 bnr. 39 i Oslo kommune med adressene: Peter Møllers Vei 25 - 41.
Sameiet består av 165 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for handel/servering og 1 næringsseksjon for parkering.

Styret har e-post: mollershage@styrerommet.no.
Sameiet har Vibbo og kommunikasjon med styret foregår via app: https://vibbo.no/mollers-hage-eierseksjonssameie.
Sameiet har parsellhage på gårdstunet. Ta kontakt med styret hvis man ønsker kasse.

Beboerene har en egen Facebook side som heter Møllers Hage og egen Facebook side som heter Utlån og leie av

parkeringsplass Møllers Hage.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er PWC.

Styret skriver følgende pr. mail den 12.01.2026:
Sameiet har ikke noe større arbeider fremover annet enn et det skal foretas vedlikeholdsspyling av sluk i hver leilighet om 2 uker. Ellers har sameiet hatt en pågående sak med Skanska/Assemblin angående fjernvarme, men dette er i hovedsak utbedret, men unntak av noen leiligheter som ikke har fått tilbake tilstrekkelig varme, men dette jobber Assemblin med å fikse. All relevant informasjon legges ut på vibbo til beborne. Det er ingen planlagte økninger i felleskostnader, sameiet har ikke gjeld.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av sameiet. Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Møllers Hage Eierseksjonssameie

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 4 934,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 19 512,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 330 744,-
Sameiet har disponible midler på kr. 864 110,- per. 31.12.2024

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring

Polisenr. 6675226

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 021 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet adkomst til visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
oligen ligger sentralt på Løren med kort vei til dagligvarebutikker, restauranter, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Området har utviklet seg til et attraktivt og etterspurt knutepunkt i Oslo, med en variert beboersammensetning og enkel tilgang til både sentrum og marka. Flere pågående utbyggingsprosjekter bidrar til å styrke områdets urbane preg.

Løren Torg er et av nærsentrene i området og tilbyr blant annet Meny med ferskvaredisk, apotek, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, klesbutikker, pub og flere restauranter. Her finnes serveringstilbud som indisk, asiatisk fusion, pizza og sushi, samt butikker med fokus på plantebaserte og bærekraftige produkter. I tillegg tilbys velvære- og helsetjenester som hudklinikk, tannlege, legesenter og profesjonell massasje.

Økern Portal er et nyere sosialt samlingspunkt med flere serveringstilbud og en takterrasse på 13 000 kvm med utsikt. Her ligger også Radisson RED med restaurant og takterrasse. Les mer om Økern portal her: https://okernportal.no/om-okern-portal/tjenester-mat-og-opplevelser/.

I retning Hasle snaue 12 minutter gange fra leiligheten, ligger Vinslottet. Vinslottet er et arkitektonisk landemerke og nærsenter med dagligvarebutikk, frisører, kles- og interiørbutikker, lege og optiker, samt flere restauranter og store uteserveringer. Utenfor Vinslottet finnes også et blomstertorg. Det er også kort vei til Hasle nærsenter med Vinmonopol, blomsterbutikk og interiørbutikker.

Innen 5-15 minutters gange finner man flere dagligvarebutikker, blant annet Joker, Meny, Rema 1000, Spar og Kiwi, samt kafeer som W.B. Samson, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Baker Nordby.

Området byr på et bredt tilbud innen trening, fritid og helse med flere treningssentre, crossfit, tennis og padel. For barnefamilier finnes Lille Lab på Vinslottet. Løren har også flere parker og grøntområder, samt kort vei til Torshovdalen og Lillomarka med gode tur- og skiløyper.

Lørenbanen ligger noen hundre meter fra kjernen av Løren. Banen er delt i to, en stor bane (foran klubbhuset), og en 7-er bane (nærmest Refstad barnehage). Her ligger også en hall og en ishall. Hallen benyttes i hovedsakelig til håndball- og innebandygruppe. Undervisningsbygg Oslo KF har foreslått å omregulere Løren idrettspark fra samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau og friområde – turvei/ skiløype til idrettsanlegg, torg og friområde. Hensikten med forslaget er å legge til rette for ny flerbrukshall og ishall, flere utendørsbaner og at Refstadbekken kan åpnes gjennom området. Forslagsstiller fremmer to alternativ der forskjellen mellom alternativene er plassering av ny flerbrukshall. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets alternativ 1 med forbehold om at gesimshøyde for flerbrukshall reduseres og løsning for overvann revideres. Se http://www.okernloren.no/2020/06/16/si-din-mening-om-planforslagene-for-lorenbanen/ Det er satt opp en midlertidig svømmehall ved siden av Løren skole. Det midlertidige badet er et helsveiset stålbasseng på 12,5 x 25 meter med varierende dybde opp til 1,5 meter slik at det også tilrettelegges for svømmeopplæring.

Det er kort vei til Handelshøyskolen BI og Universitetet i Oslo på Blindern. Løren har gode kollektivforbindelser med hyppige T-baneavganger, gangavstand til Hasle T-bane, flere bussholdeplasser og nærhet til Sinsen knutepunkt. Flybussen går fra Løren til Gardermoen, og det finnes bysykkelstativ i området.

Fra Løren stasjon tar det ca. 4 minutter til Storo, 14 minutter til Majorstuen og 16 minutter til National/Aker Brygge. Løren kjennetegnes av mange grøntområder, et variert tilbud av restauranter, kafeer og butikker, gode kollektivforbindelser og et bomiljø som kombinerer rolige omgivelser med et aktivt og sosialt byliv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.08.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

Tegning følger vedlagt.

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
Eiendommen er regulert til bolig, forretning og bevertning etter bestemmelser i S-4839, datert 17.06.2015. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Børsteveien 25 - 31 - Oppføring av to boligblokker - A2 og A3
Saksnummer: 2025/09060 - Byggesak
Saken startet i sak 202105633
Mottatt sak: 13.09.2025

- Lørenvangen 22 - Peter Møllers vei 13, vedtatt plan, S-5258
Saksnummer 201509417 - Reguleringssak
Saken gjelder: Bystyret vedtok 11. juni 2025 å omregulere Lørenvangen 22 og Peter Møllers vei 13 fra kontor og industri til boliger. Reguleringsplanen legger opp til at industri- og kontorbygningene rives, og at det etableres boliger på de to tomtene. Videre legger den opp til at den fremre delen av den verneverdige Tranfabrikken blir bevart, og at det blir opparbeidet en park på Peter Møllers vei 13.

- Lørenvangen 25 - Oppføring av to leilighetsbygg
Saksnummer: 202550349 - Byggesak. Mottatt sak: 10.01.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon
Det prosjekteres to leilighetsbygg på eiendommen, med til sammen 94 leiligheter. Bygg A, som ligger langs Lørenvangen, er i 7 6-5 etasjer og Bygg B, som ligger inne på tomta, er i 7 etasjer. Det planlegges felles P-kjeller under byggene, et stort åpent gårdsrom mellom byggene og en allmenn tilgjengelig park/ forbindelse med den grønne ringen i syd

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/124/39/65:
09.07.1920 - Dokumentnr: 901558 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1922 - Dokumentnr: 993366 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1923 - Dokumentnr: 993505 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21.01.2026 - Dokumentnr: 77748 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.10.2017 - Dokumentnr: 1119351 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/12994

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

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,88% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (kostnadsfrie privatvisninger) kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (faktura direkte til kunden)

Samlet skal selger betale kr. 126 950,- 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 12. februar 2026

Ansvarlig megler
Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Peter Møllers vei 31

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	8 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	14 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Kuben videregående skole	18 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

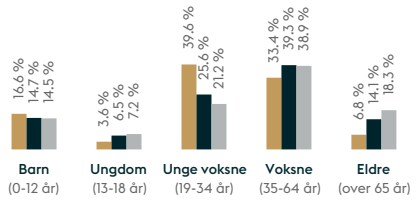
Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	3 min 0.2 km
Løren T Linje 4	7 min 0.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	12 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Espira Gartnerløkka barnehage ... 120 barn	3 min 0.2 km
Kanonen barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min 0.4 km
Espira Spirea barnehage (1-5 å... 76 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	3 min
Kruttverksveien balløkke	7 min
STERK treningssenter	5 min
EVO Løren	6 min

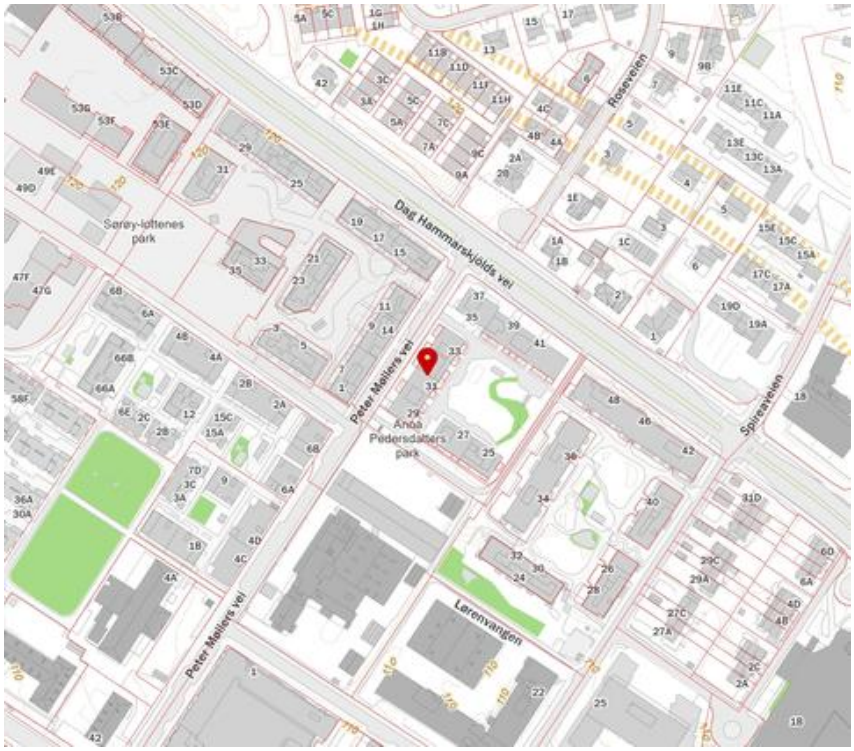
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Peter Møllers vei 31 , 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 39, snr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 20.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1274 **Referansenummer:** VC1224

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2018. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Selveierleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong på ca. 10 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass e.l

Boligblokk bygget i 2018. Bygningen antas fundamentert med stål og betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betongelementer. Yttervegger antas oppført med stål og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og malte betongelementer, innfelte downlights i entré. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,48 m og 2,21 m i entréen.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Hth kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

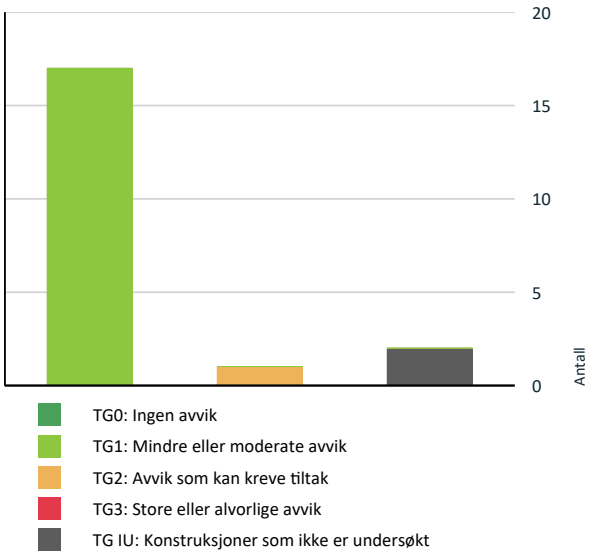
Selveierleilighet

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

Det foreligger ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Dør til bod	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass, prod 2017.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Malt balkongdør med 3-lags glass, prod 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong på ca. 10 m². Gulv med terrassebord. Rekkverk i stålkonstruksjoner med glass e.l

- Det registreres noe grønske e.l på noen terrassebord.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2018. Bygningen antas fundamentert med stål og betong til komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betongelementer. Yttervegger antas oppført med stål og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater og malte betongelementer, innfelte downlights i entré. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til 2,48 m og 2,21 m i entréen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med 3-speil og innerdør med glassfelt mellom entré og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 2 Dør til bod

Innerdør med 3-speil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblad går i karm, som gjør den noe hard å lukke. Dørblad er noe vridd.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes utskiftning av dørblad, samt justering.

Andre innvendige forhold

Radiatorer og vannbåren gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med veggehengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

- Antydning til fuktsvelling på innredning. Innredningen fungerer slik den er i dag.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 2/3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Hth kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap med lys. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Det registreres ripe på dør.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kar

Tilstandsrapport

dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Fordelerskap er plassert i himlingen på bad og i bod.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radatorer og gulvvarme på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

2. inntakssikring og videre.
   2018 Byggeår

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

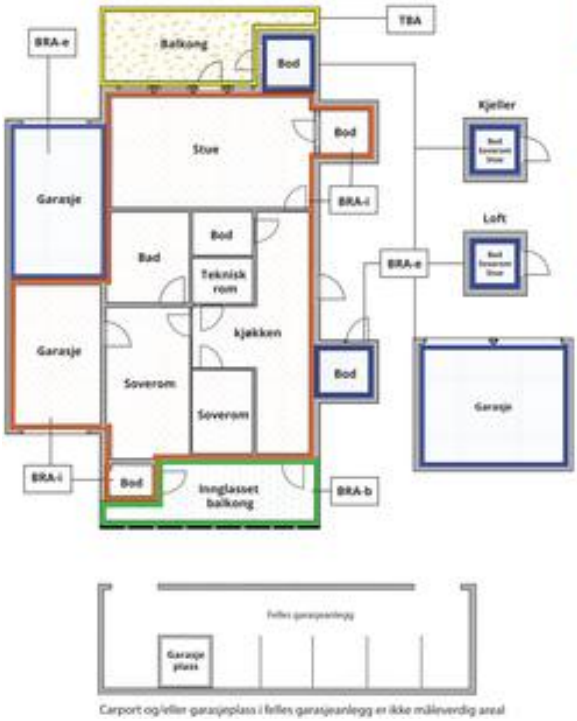
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. etasje	70			70	10
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**5**			**10**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, bod, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Sondre Røstad-Tollefsen	Kunde
	Hanne Hegard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	39		65	6592.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Peter Møllers vei 31, 0585 Oslo

Hjemmelshaver
Hanne Hegard og Sondre Røstad-Tollefsen

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Møllers Hage Eierseksjonsse	70 / 12994	920220180

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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
21. jan. 2026

Oppdragsnummer
21-0008/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Peter Møllers vei 31, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Sondre Røstad-Tollefsen, Hanne Hegard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. mars 2024

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?
Ja
Polisenummer: 6610216
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, tidligere eier har benyttet en faglært person. Uvisst når arbeidet ble utført. Firmanavn: Leithe & Christiansen AS. Montert speilskap med innebygd lys.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slik dokumentasjon i relasjon til montering av speilskap.

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

Eventuell kommentar: Låser på dører inn til bodene har blitt forsterket.

---

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?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det skal gjennomføres vedlikeholdsspyling av avløp ila Januar 2026

---

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?

Ja

Beskriv: I forbindelse med den pågående saken med fjernvarmeanlegget i sameiet pga redusert varme, er det utført kontroller, rensing og annet arbeid på fjernvarmeanlegget og det ser per dags dato, 21.1.2026, ut til å fungere optimalt.

---

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

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?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i bygg 31

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.

Ja

Beskriv: Forrige eier informerer om funn av skjeggkre i sameiet 2022. Dette ble bekjempet i starten av 2022 av Nokas Skadedyrkontroll AS. Det er ikke gjort funn i etterkant så vidt vi vet.

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

Ja

Beskriv: Det har vært en pågående sak med fjernvarmeanlegget i sameiet pga redusert varme. Rensing og annet arbeid har vært utført på fjernvarmeanlegget og det ser per dags dato, 21.1.2026, ut til å fungere optimalt.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er gjennomført en tilstandsrapport i sammenheng med salg av leiligheten 20.1.2026

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? Det er gjort arealoppmålinger av boligen av takstmann per 20.01.2026, det ble også gjort arealoppmålinger under forrige salg av boligen i 2024.

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: Det foreligger forslag om riving av Orklabygget, men det er ikke vedtatt så vidt vi vet. Det er også planer om omregulering av Selvaag-bygget til boliger.

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Karusell til hjørneskap er reparert av eier da plastikken ikke tålte for stor belastning. Det er tegn til mindre fuktskader på siden av servantskapet på badet samt på skapet under vasken på kjøkkenet, antatt som følge av vannsøl. Dette ble påpekt i tidligere takstrapport og har ikke utviklet seg ytterligere under vår eiertid.

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: 21-0008/26

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7514
MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 17:30, Radisson RED Økern, 2 etg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utbetaling til styremedlem Linn Aarsten for ekstraordinært arbeid i forbindelse med fjernvarmesaken
8. Valg av Internett/Tv leverandør
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Skui er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7514 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7514 Revisjonsberetning Møllers Hage Eierseksjonsse..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000 kr

Sak 7

Utbetaling til styremedlem Linn Aarsten for ekstraordinært arbeid i forbindelse med fjernvarmesaken

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å fremme et forslag om ekstraordinær utbetaling til styremedlem Linn Aarsten for omfattende og tidkrevende arbeid knyttet til oppfølgingen av reklamasjonssaken på fjernvarmeanlegget. Fra november 2024 og frem til slutten av februar 2025 har hun nedlagt et estimert timeforbruk på ca. 250 timer i arbeidet med å håndtere saken. Dette arbeidet har inkludert:

- Samordning av kommunikasjon med advokat, fagkyndig, forsikringsselskap, Skanska og beboere
- Innsamling og organisering av dokumentasjon og tidslinje for saken
- Ukentlig møter og oppdateringer med relevante aktører
- Koordinering av beredskap ved lekkasjer og oppfølging av beboere
- Løpende arbeid med å sikre at sameiet får en best mulig løsning på saken

Arbeidet har vært ekstremt krevende og har resultert i en nærmest kontinuerlig beredskap over flere måneder, ofte på bekostning av familietid, kvelder, arbeidsdag og fritid. Det har vært helt avgjørende for fremdriften i saken og for sameiets mulighet til å få en god løsning.

Styret foreslår derfor en engangsutbetaling på 62 500 kr. Beløpet vil fordeles etter ordinær brøkfordeling i sameiet, hvor 98 % dekkes av 165 boligseksjoner og 2 % av næringsseksjonen. Dette vil tilsvare en ekstraordinær innbetaling for hver boligseksjon på ca. 371 kr.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner en ekstraordinær utbetaling på 62 500 kr til styremedlem Linn Aarsten for utført arbeid i forbindelse med fjernvarmesaken. Beløpet fordeles etter gjeldende brøkfordeling i sameiet og innbetales ekstraordinært ifbm faktura for felleskostnadene i etterkant av gjennomført generalforsamelig.

Sak 8

Valg av Internett/Tv leverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag coaxnett fra Telenor og betaler fra 01 mars 2025,
548 kr pr leilighet.
Internett hastigheten som følger med er fra 01 mars 150/150 Mbit/s
Prisen på felleskostnadene vil bli justert etter hva som blir valgt under.

Styrets innstilling
Styret vil inngå avtale med den leverandøren som får flest stemmer.

Forslag til vedtak 1

Telenor tilbyr ny avtale til 499 kr, poengsum på 260 poeng. Fri etablering, fortsatt bruke coaxnettet Hastighet 250 Mbit/s og 11 tv kanaler. Man kan kjøpe større hastigheter/kanaler. Man kan velge lavere hastighet og flere kanaler i poengpakken på 260 poeng. www.telenor.no/tv

Forslag til vedtak 2

Obos Nett 169 kr pr måned 1000/1000 Mbit/s. Valgfritt å velge tv. Man kan velge Allente tv (dekoder og app), Riks tv(dekoder og app), Strim eller andre apper. Rabatt på tv pakker via Obos Nett. Tv pakker fra 269 kr pr måned. Regning på tv betaler hver leilighet selv. Fri etablering, ombygging fra coaxnett til fiber inn til hver leilighet. www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv

Forslag til vedtak 3

Telia 399 kr måned Fri etablering,:Forsatt bruke coaxnettet, Ny installasjon i hver leilighet. • 250, 500 eller 1000 Mbit/s bredbåndshastighet. Maks opplastingshastighet er 500 Mbit/s • Strømme –og TV-abonnementet Telia Play med 50, 30 eller 5 poeng Jo større hastighet man velger jo mindre poeng til tv pakke. Man kan kjøpe ekstra tv poeng, Jo større internettpakke man velger. www.telia.no/tv. Alternativ 2 er 299 kr: velg mellom 1000 Mbit eller 100 Mbit. ved valg av 100 Mbit får man 15 kanaler + 5 poeng, Alternativ 3 er 179 kr for 1000/500 Mbit/s linje. Betale ekstra for tv. 5 poeng 259 kr, 30 poeng 349 kr, 50 poeng 459 kr.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha en ny styreleder og 4 styremedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Linn Aarsten

  jeg er 30 år og utdannet siviløkonom. Jeg bor i oppgang nr. 35 sammen med min samboer, vår datter på 3,5 år og vår sønn på 2 år. Til daglig jobber jeg som Business Controller i Securitas.
  Siden våren 2020 har jeg vært en del av styret i sameiet, og jeg ønsker nå å stille som styreleder. Jeg er opptatt av god drift og et hyggelig bomiljø.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karl Erik Broten

  Jeg stiller til gjenvalg som styremedlem på generalforsamlingen.
  Kort om meg; 57 år, gift med Maggi og 3 voksne barn. Siviløkonom av utdannelse. Har tidligere vært Økonomidirektør i flere datterselskaper av Telenor i øst-Europa og Asia. Sist Finansdirektør i Telia Norge, men for tiden mellom jobber. Vi har bodd i PM 39 i 2 år.

- Kenneth Engenes

  Jeg heter Kenneth Engenes, bor i oppgang 29 og har vært beboer her siden 2018. Som pappa til tre barn, er jeg engasjert i å skape et godt bomiljø for oss alle. Derfor ønsker jeg å bidra som styremedlem de neste to årene.

  I dag er jeg selvstendig næringsdrivende og ansatt i ledergruppen i et annet selskap. Jeg har bred erfaring med kommunikasjon, problemløsning og effektivisering, noe jeg ønsker å bruke for å gjøre styrearbeidet enklere og mer effektivt.

  Jeg ønsker å forbedre samarbeidet i styret, gjøre kommunikasjonen tydeligere og prosessene og kommunikasjonen enklere for beboerne. Jeg er praktisk anlagt og alltid klar til å bidra der det trengs.

  Jeg håper på deres støtte for å gjøre sameiet vårt enda bedre!

- Martin Weiby

  Jeg har bodd i sameiet siden januar 2018.
  Har siden innflytting erfart at vi er avhengig av et styret som engasjerer seg i hva som skjer i sameiet og ikke minst i området vi bor i. Ingen erfaring som styremedlem men er opptatt av at vi som sameiet fremstår som et fint sted å bo og at vi alle har et område og sted vi blir og er glade i.
  Stiller meg til disposisjon som styremedlem.

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

- Knut Halvor Skrede

  Jeg er 37 år, gift og har to barn. Familien min og jeg har bodd i Møllers Hage siden oppstarten, og vi ønsker et godt og velfungerende sameie. Derfor stiller jeg som kandidat til styret for en periode på ett år.
  Selv om jeg ikke har erfaring fra styrearbeid, har jeg en bakgrunn som jeg tror kan være nyttig:
  - Utdannet sivilingeniør fra NTNU.
  - Lang erfaring med produktutvikling på tvers av bransjer.
  - Vant til å jobbe i team og finne gode løsninger på tvers av fagområder.
  - Jobber i dag som IT-konsulent med dataanalyse og innsikt.
  - Det ryktes at jeg var julenissen under julegrantenningen, men det kan jeg verken bekrefte eller avkrefte.
  Dersom jeg blir valgt inn, vil jeg jobbe for et rettferdig og velfungerende sameie der alle blir hørt, og der vi sammen finner gode løsninger. Jeg er også opptatt av å få ryddet opp i utfordringen som har fulgt oss siden start – fjernvarmesaken.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid:
Kontaktinfo: Styret kan kontaktes på mollershage@styrerommet.no. Hjemmesiden til sameiet er Vibbo.no Man kan også sende meldinger via Vibbo til styret. Beboerne har en egen Facebook side som heter Møllers Hage. Beboerne har en egen Facebook side som heter Utlån og leie av parkeringsplass

Møllers Hage Styremøter:
Sameiets styre har hatt 9 styremøter.

Økonomi:
Sameiet har fått store kostnadsøkninger som gjelder forbruk vann til leilighetene.(Gjelder ikke fjernvarme). . Dette er den største kostnaden sameiet har. Oslo kommune melder om at forbruk vannavgiften skal økes mye fra fram til 2028.

Fjernvarmesystemet:
Sameiet ble opplyst av Assemblin sommeren 2024 at fjernvarmeanlegget har gått på konstant 70 grader hele året. Et fjernvarmeanlegget skal ikke gå på konstant 70 grader, men øke/minke etter hva utetemperaturen er. Styret hadde et møte med Skanska og Assemblin i august/september angående forklaring på hvorfor anlegget har blitt kjørt på konstant 70 grader, Assembling hadde ingen forklaring på dette. Styret opprettet reklamasjon til Skanska at fjernvarmen har gått feil og at hele anlegget må gåes igjennom. Styret har vært i dialog og møter med Skanska og Assemblin med hjelp fra advokat og spesialist på fjernvarme. Spesialisten har funnet dokumenter at anlegget ikke er riktig bygd etter prosjekttegninger og at anlegget ikke er riktig innregulert for å fungere som normalt. Sluttresultatet ble at Skanska/Assemblin påtar seg ansvaret og skal rette opp feilene med fjernvarmeanlegget og rette opp feilene inne i leilighetene. Fremdriftsplanen for dette vil komme på vibbo og på mail når styret får denne informasjonen fra Skanska. Estimert fremdrifstplan vil bli fra våren 2025 til høsten 2025.

Avregning fjernvarme:
Avregning av fjernvarme for 2024 sendes ut i løpet av 2 kvartal 2025 via regningen som sendes ut fra Obos hver måned.

Radiatorene i fellesområder:
Alle radiatorene i fellesområder skal være avslått. Oppdager du at radiatorer i fellesområde står på, så slo den av. Hvis du føler at det er behov for at radiatorer skal være påslått i fellesområder, så kontakt styret.

Garasjeporten:
Garasjeporten kan åpnes med app/link, nøkkel eller oblat i bilvindu.

Ulovlig parkering i garasjen:
Oslo Kranbilservice har sluttet med å taue bort biler. Firma tilbyr bøtlegging av biler.
Styret vil vurdere å innføre dette og info vil komme på vibbo. Servicebiler fra f.eks
Skanska, Assemblin og andre firmabiler som har oppdrag for sameiet kan stå på umerkete plasser.

Parsellhage: Sameiet har parsellhage på gårdstunet. Det blir lagt ut info første kvartal hvert år at det tilbys.

Mvh

Styret

MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 920 201 806, KUNDENR. 7514

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 080 595	6 091 200	6 603 000	7 252 661
Ladeinntekter EL-bil		185 117	-16 357	50 000	50 000
Andre inntekter	3	377 894	71 524	100 000	560 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 643 606**	**6 146 366**	**6 753 000**	**7 862 661**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 172	-39 762	-39 762	-39 762
Styrehonorar	5	-292 000	-282 000	-302 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-12 250	-15 000	-15 600
Forretningsførerhonorar		-245 380	-233 353	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-80 223	-9 969	-10 000	-210 000
Drift og vedlikehold	8	-2 566 890	-1 682 713	-1 680 000	-1 903 300
Forsikringer		-455 108	-401 763	-450 000	-540 000
Kommunale avgifter	9	-1 681 619	-1 424 164	-1 606 350	-1 831 590
Energi/fyring		-550 334	-619 259	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-931 968	-856 408	-890 000	-954 465
Andre driftskostnader	10	-781 295	-772 317	-841 200	-865 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 638 238**	**-6 333 958**	**-6 674 312**	**-7 531 917**
DRIFTSRESULTAT		**5 368**	**-187 592**	**78 688**	**330 744**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 284	16 920	0	0
Finanskostnader	12	-140	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**14 144**	**16 920**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**19 512**	**-170 672**	**78 688**	**330 744**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		19 512	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-170 672		

MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 920 201 806, KUNDENR. 7514

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	13	232 664	22 672
Forskuddsbetalte kostnader		272 479	254 699
Andre kortsiktige fordringer	14	101 100	0
Driftskonto OBOS-banken		1 603 939	1 422 963
Driftskonto OBOS-banken II		5 071	5 044
Sparekonto OBOS-banken		128 387	222 530
SUM OMLØPSMIDLER		**2 343 641**	**1 927 909**
SUM EIENDELER		**2 343 641**	**1 927 909**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		864 110	844 598
SUM EGENKAPITAL		**864 110**	**844 598**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		106 010	134 503
Leverandørgjeld		736 407	750 198
Energiavregning	15	572 325	198 610
Annen kortsiktig gjeld	16	64 789	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 479 531**	**1 083 312**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 343 641**	**1 927 909**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2025
Styret i Møllers Hage Eierseksjonssameie

Fredrik Lundberg	Linn Aarsten	Karl Erik Brøten
Murtaza Hussain	Zhongyuan Wang	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk bolig	4 875 768
Felleskostnader likt bolig	586 080
Kapitalinnkalling	477 595
Bredbånd	439 560
TV	433 620
Garasje	230 280
Felleskost brøk næring	34 524
Felleskostnader likt næring	3 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 080 595**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Brunata tidligere år	11 501
ICE Communication, antenneleie 2022-2024	184 560
Stripe Technology	69 333
Telia, antenneleie 2022-2024	112 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**377 894**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-41 172
SUM PERSONALKOSTNADER	**-41 172**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 292 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 629
Center Takst & Prosjekt AS	-25 000
Xergico AS	-26 281
SUM KONSULENTHONORAR	**-80 223**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-158 390
Drift/vedlikehold VVS	-731 567
Drift/vedlikehold elektro	-315 264
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 884
Drift/vedlikehold heisanlegg	-378 367
Drift/vedlikehold brannsikring	-330 740
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-329 637
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 767
Egenandel forsikring	-75 275
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 566 890**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 221 692
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-459 655
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 681 619**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 906
Lyspærer og sikringer	-26 417
Vaktmestertjenester	-674 747
Andre fremmede tjenester	-53 360
Trykksaker	-403
Andre kontorkostnader	-9
Porto	-200
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-5 153
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-781 295**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	11 612
Renter av for sent innbetalte felleskostnader/kundefordringer	2 672
SUM FINANSINNTEKTER	**14 284**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-140
SUM FINANSKOSTNADER	**-140**

NOTE: 13
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	241 128
Tap på krav	-8 464
SUM KUNDEFORDRINGER	**232 664**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	101 100
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**101 100**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 229 500
SUM INNTEKTER	**-2 229 500**

KOSTNADER

Fjernvarme	1 657 175
SUM KOSTNADER	**1 657 175**

SUM ENERGIAVREGNING	**-572 325**

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

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Telia 2025	-55 949
Uidentifisert banktransaksjon	-8 840
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-64 789**

Til årsmøtet i Møllers Hage Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllers Hage Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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.

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Valg av revisor

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

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

Foreslått kandidat:

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

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

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

5. Honorar ifm. fjernvarmesaken

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

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

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

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

6. Valg av nytt styremedlem

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

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

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sasa Behmen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sasa Behmen

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Lars Filip Wisur
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: l.wisur@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0008/26 . Vår ref.: 7514-1-065 Dato: 16.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Møllers Hage Eierseksjonsse.
Organisasjonsnr:	920201806
Seksjonseier:	Røstad-Tollefsen, Sondre
Medeier:	Hegard, Hanne
Leilighetsnummer:	065
Adresse:	Peter Møllers Vei 31, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	65
Gnr.	124
Bnr.	39

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6675226.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 099,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi bolig	1 050,00	
Felleskost likt bolig	326,00	
Felleskost brøk bolig	2 554,00	
Bredbånd	169,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	82,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	4 934,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Linn Aarsten, e-post: mollershage@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



E06

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
-	02.07.15	Rammesøknad	BF	KH
A	29.10.15	Rammesøknad	BF	KH
B	01.03.16	Endret rammesøknad hus A	BF	KH

FASE: Rammesøknad

LOKALISERINGSFIGUR

Tiltakshaver

Skanska Bolig AS
Drammensveien 60,
PB 274 Sentrum
0103 OSLO
tlf: +47 40 00 64 01

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
Rosenborggaten 19 A
0364 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Peter Møllers vei 15

Plan 5.etg

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

Filenavn:

Tegningsnr.: E06

Rev.: B

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HD ARKITEKTER AS
Postboks 5061 Majorstuen
0301 OSLO

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

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

Ferdigattest - Peter Møllers vei 25 - 41

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak er sendt inn.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

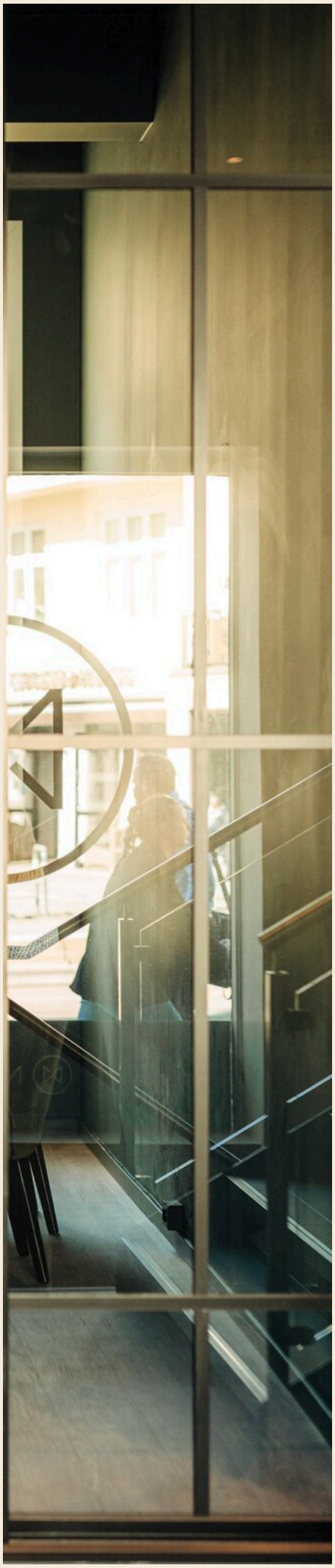
Kopi til:
SKANSKA EIENDOMUTVIKLING AS, Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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 boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0008/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Peter Møllers vei 31 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 39, snr 65 (ideell andel 1/1) / Gnr 124, bnr 39, snr 167 (ideell andel 1/101) 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Christoffer Fraurud

Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
c.fraurud@nordvikbolig.no
464 21 918