NORDVIK

Vulkan 2

2 soverom | 175 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Vulkan 2

Innhold

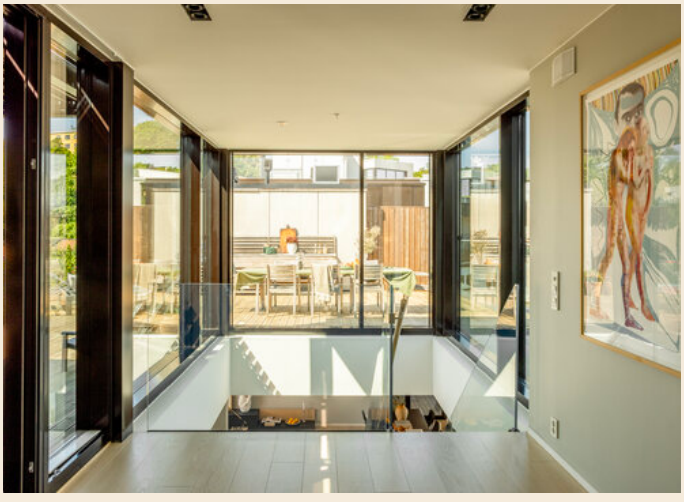
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
22	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Vedlegg
53	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026









Nøkkelinformasjon

Unik toppleilighet på taket av Vulkan! 90m2 takterrasse med sol fra morgen til kveld. Flere balkonger. Heis. P-plass.

Prisantydning	**27 500 000,-**
Omkostninger	**689 460,-**
Totalpris	**28 225 098,-**
Fellesgjeld	**35 638,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**12 989,-**
BRA-i	**175 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

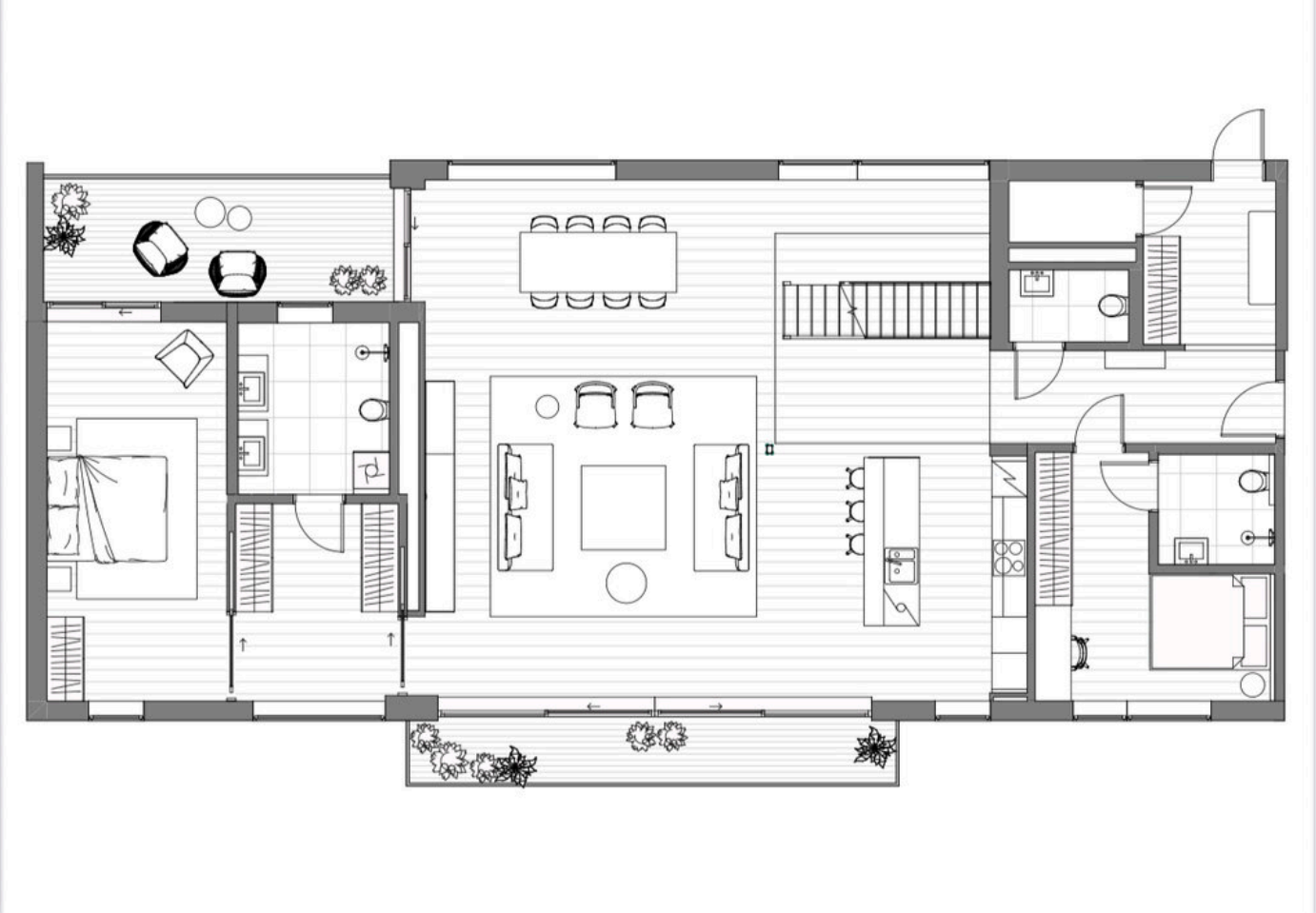
Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Vulkan 2 - En svært spennende toppleilighet med populær beliggenhet, på "taket" av Vulkan, midt mellom St. Hanshaugen og pulserende Grünerløkka. Leiligheten ligger høyt og fritt, i 9. og 10. etasje, med en stor takterrasse som byr på fantastisk utsikt og masse sol.

- Heis
- Parkeringsplass
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren gulvvarme
- Romslig kjellerbod med heisadkomst
- Loftsstue, perfekt som lounge eller kontor
- To soverom begge med egne bad en-suite. Separat toalett fra entré
- Leiligheten er gjennomgående og svært lys, med store vindusarealer fra gulv til tak
- Solrik takterrasse på ca. 90 kvm med utestue, utekjøkken og fantastisk utsikt. I tillegg to solrike balkonger, rett ut fra hovedplan

Planløsning

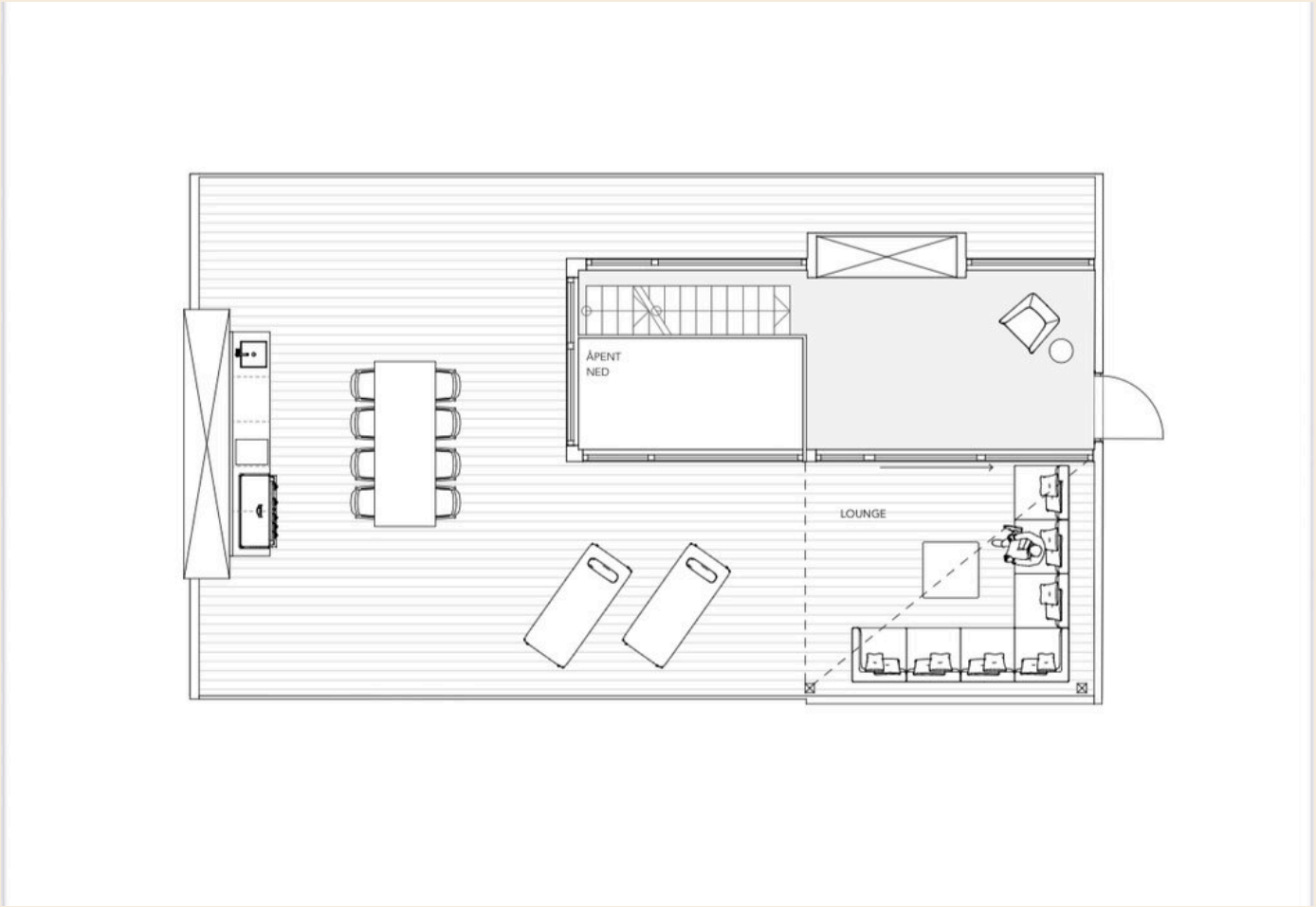
9. Etasje
BRA-i: 160 kvm
Total BRA: 160 kvm



Planløsning

10. Etasje

Total BRA: 15 kvm

































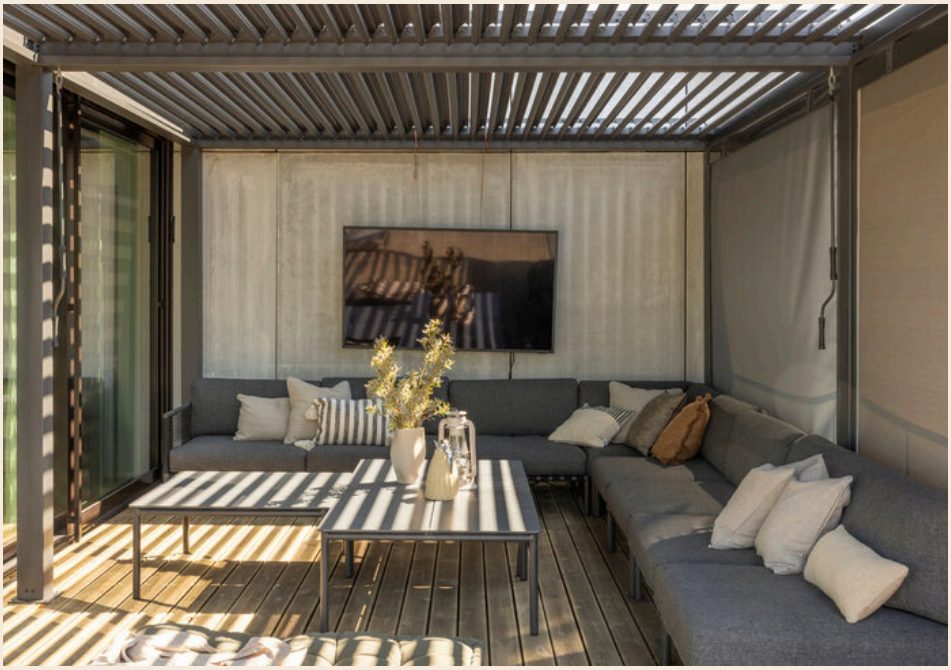






Praktisk utekjøkken med grill, skaper et perfekt samlingspunkt for sosiale sammenkomster.





Et eksklusivt uterom hvor du kan senke skuldrene og finne pusten – året rundt.

Takterrassen gir en arkitektonisk videreføring av boligens gjennomførte design, og er som skapt for både elegante sammenkomster og avslappende stunder i fred og ro.



Fasade.





Her tilbys et bredt spekter av lokale og internasjonale delikatesser.



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0350/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Vulkan 2, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 129, snr 31 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Fredensborg 18 AS

Kjøpesum og omkostninger
27 500 000,- (Prisantydning)
35 638,- (Andel av fellesgjeld)
---
27 535 638,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
688 370,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
689 720,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
702 720,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
28 225 358,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
28 238 358,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
9

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 175 kvm
Totalt BRA: 175 kvm
TBA: 110 kvm

Beskrivelse:

9. etasje:
BRA-i: 160 kvm. Entré m/garderobe, 2 bad/wc, 2 soverom, toalettrom, stue/kjøkken m/utgang terrasser, garderoberom og teknisk rom.
Total BRA: 160 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse.

10. etasje:
BRA-i: 15 kvm. Stue m/trapp og utgang takterrasse.
Total BRA: 15 kvm.
TBA: 90 kvm. Takterrasse.

Innhold
9. etasje: Entré m/garderobe, 2 bad/wc, 2 soverom, toalettrom, stue/kjøkken m/utgang terrasser på ca. 20 kvm, garderoberom og teknisk rom.
10. etasje: Stue m/trapp og utgang takterrasse på ca. 90 kvm.

Leiligheten disponerer bod i underetasje. Denne boden er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Kjøkken:
Lekkert kjøkken fra HTH med soft close, takoppforing, downlights under overskap. Kompositt benkeplate med underlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

Toalettrom i 9. etasje:
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Vegghengt toalett, servant med innredning og speil.
Malte flater på vegger. Avtrekk.

Bad/wc I:
Flislagt bad/wc med varmekabler, speil, lampett, downlights, servant med innredning, dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett. Gulvet er

flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser. Taket er malt. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Sjakt, yttervegg, fordelerskap mm.

Bad/wc II:
Flislagt bad/wc med varmekabler, speil, lampetter, downlights, 2 stk. servant med innredning, dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser. Taket er malt. Avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.

Soverom 1 og 2:
Boligen har to romslige soverom, begge med egne, elegante bad en-suite. Badene er bygget med eksklusive fliser, innebygde armaturer og stilrene detaljer. Hovedbadet har dobbel servant og tilhørende walk-in-garderobe med snekkerbygget innredning. Soverom nummer to er smart utnyttet med skyvedørsgarderobe og egen, integrert kontorplass, også dette spesialtilpasset av snekker.

Innvendige trapper:
Boligen har lakkert tretrapp, stål vanger og glass rekkverk.

Overflater:
Gulv: Parkett (nyslipte gulv i 2025), fliser.
Vegger: Malte flater, fliser.
Himling: Malte flater.

Vinduer:
Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør, aluminiums balkongdør og skyvebalkongdør i aluminium.

Balkonger, terrasse:
Takterrasse belagt med terrassebord.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.

Standard
Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 4 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 18 stykk.
TG0 - 2 stykk.

Se takst for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass på utsiden av bygget mot Møllerveien.

Byggemåte
Leiligheten er nyoppført i 2019. Vulkan 2-8 er tilbygg/påbygg til bygg med adresse Møllerveien 4, opprinnelig bygget i 1940.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven.
Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme via fjernvarme. Elektrisk oppvarming på bad.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 12 989,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme (oppvarming og varmtvann), kommunale avgifter, kabel TV, renhold og matteleie, drift og vedlikehold, heiskostnader, forretningsførsel, revisjon, vaktmester, brannvarslingsanlegg, forsikringspremie og festeavgift.

Eiendomsskatt
Kr 11 194,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 963 633,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 13 519 476,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt inn fiber i bygget.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2, orgnr. 994931156

Om sameiet
Sameiet Møllerveien 4 / Vulkan 2 består av 30 seksjoner, hvorav 21 i Møllerveien 4 og 9 i Vulkan 2. 1 seksjon er næringsseksjon, de resterende er boligseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 218, bnr. 129 i Oslo kommune.

Hva skjer i gården:
- Ingen store planer - forventer økning av felleskostnader i tråd med utviklingen av KPI.

Forretningsfører
SK Eiendom AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 35 638,-pr. 03.09.2026

Fellesformue
Kr 96 412,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 127.141. Sameiets egenkapital var pr. 31.12.24 negativ med totalt kr. 451.277, hvorav Møllervn 4 har et akkumulert overskudd på kr. 61.505 og Vulkan 2 et akkumulert underskudd på kr. 512.782. Det akkumulerte underskuddet er dekket inn ved et lån i DNB som hadde en restgjeld pr. 31.12.24 på kr. 665.840.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det tillates foreløpig ikke å sette opp solavskjerming.

Seksjon 23 har enerett til bruk av markterrasse på sørsiden av seksjonen.
Seksjon 23 til 29 har uten tidsbegrensing enerett til å bruke sluse/rom mellom trapp og heis.
Seksjon 26 til 30 har uten tidsbegrensing enerett til å bruke den østre del av balkong mot nord, begrenset til den delen av balkongen som ligger rett utenfor soverommet mot nord.

Alle felleskostnader knyttet til heisen i Vulkan 2, herunder vedlikehold, reparasjon og utskifting, fordeles mellom seksjonseierne med adresse i Vulkan 2. Kostnader ved vedlikehold av balkonger i Møllerveien 4 fordeles med like stor del blant de sameierne i Møllerveien 4 som har balkong. Kostnader ved vedlikehold av balkonger i Vulkan 2 fordeles med like stor del blant de sameierne i Vulkan 2 som har balkong. Festeavgiften dekkes med 75 % av seksjon 2 og de resterende 25 % fordeles på boligseksjonene 3 til 31 i henhold til deres sameiebrøk. Med unntak for festeavgift, kostnader ved vedlikehold av heis og balkonger gjelder følgende: Felleskostnader som knytter seg til Vulkan 2 og gjelder sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, fordeles mellom seksjon 23 til 31. Tilsvarende skal alle felleskostnader som knytter seg til Møllerveien 4 og gjelder sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, fordeles mellom seksjon 2 til 22. Kostnadene for grunnpakken til kabel-TV/internett fordeles med likt beløp for hver seksjon.
Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjon 23 skal vedlikeholde dekket og plantekassen på markterrassen utenfor sin seksjon.

Dyrehold
Vedtektene/husordensreglene inneholder ingen bestemmelser rundt husdyr.
Husdyr er tillat så fremt det ikke er til sjenanse for de andre beboerene.

Sameiets forsikring
Chubb
Polisenr. NOFRNA05354

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 800 kvm (Festetomt)
Planert og opparbeidet fellesareal.
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.

Informasjon om festetomt
Festetid: Festeavgiften pr. år skal fra 1.1.2014 være kr 192 672.
Festeavgiften betales på forskudd 1.1. hvert år.
Festeavgiften forfaller til betaling uten påkrav og skal betales til bortfesters bankkonto.
Bortfester kan med virkning fra 1.1. hvert år øke festeavgiften i samsvar med årlig økning i konsumprisindeksen. Økningen i indeksen beregnes ved å benytte indekstallet for november måned året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for november måned året før ny avgift trer i kraft.
Festeavgiften kan ikke nedreguleres.
Festeavtalens varighet reguleres av tomtefesteloven §7, til avtalen sies opp av fester eller tomten innløses.
Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelse av bruksareal, kan bortfester kreve festeavgiften oppjustert forholdsmessig.

Festeavgiften dekkes med 75 % av seksjon 2 og de resterende 25 % fordeles på boligseksjonene 3 til 31 i henhold til deres sameiebrøk. Denne leiligheten har en sameiebrøk (168/2594) som utgjør 6.48% av sameiet, dvs. at leiligheten betaler 1,62% av festeavgiften årlig. Dette betales via felleskostnadene.

Det legges til grunn at kjøper har satt seg inn i sameiets festeavtale for inngivelse av bud. Festeavtalen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vulkan er et av Oslos mest spennende og dynamiske områder, en urban perle som kombinerer historie, kultur og moderne byliv. Det tidligere industriområdet har gjennomgått en imponerende transformasjon, og fremstår i dag som et pulserende og attraktivt nabolag med en helt særegen atmosfære. Midt i området finner du Mathallen Oslo, en populær destinasjon for matelskere. Her tilbys et bredt spekter av lokale og internasjonale delikatesser, i tillegg til en rekke restauranter, barer og utesteder som gir liv til området fra morgen til kveld.

Grünerløkka, kjent for sin bohemske sjarm, ligger rett øst for Vulkan, kun et steinkast over Akerselva. Bydelen er kjent for sine fargerike gater, små nisjebutikker, kafeer og et levende kulturliv som tiltrekker både unge og etablerte bymennesker.

Akerselva renner langs Vulkan og danner en grønn, naturskjønn akse gjennom byen. Elva byr på flotte turstier, små fosser og en rekke historiske industribygg som minner om områdets industrielle arv.

I umiddelbar nærhet finner du også St. Hanshaugen, en etablert og populær bydel med en kombinasjon av klassisk bygårdsbebyggelse, grønne parker og gode servicetilbud. Her kan du nyte utsikten fra den ikoniske parken, handle i koselige nisjebutikker eller spise på en av de mange hyggelige kafeene og restaurantene.

Mot sør ligger Fredensborg, et rolig og sentralt område som knytter Vulkan til sentrumskjernen. Her preges bybildet av brosteinsgater, klassisk arkitektur og en avslappet atmosfære, perfekt for dem som ønsker å bo nært byen, men likevel skjermet fra det mest hektiske.

Sammen utgjør Vulkan, Grünerløkka, Akerselva, St. Hanshaugen og Fredensborg et unikt og levende nabolag, der moderne arkitektur, naturopplevelser, kultur og byliv smelter sammen i hjertet av Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.04.2021.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor.
Reguleringsbestemmelser S-4268 gjelder:
Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Møllerveien 2 mfl., Vulkan, alternativ 1.
Vedtaksdato: 27.09.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200406095
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Knytning(er) mot andre planer: 200406095.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/218/129/31:
08.02.2011 - Dokumentnr: 106393 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 18 624
Gjelder fra dato: 15/12-2009
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:129 Snr:10 F m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 192 672
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
Utvides til også å gjelde 46,3 m2 som overføres fra gnr. 218 bnr. 128

22.03.2012 - Dokumentnr: 237548 - Utbyggingsavtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Heimstaden Property 1 AS
Org.nr: 989 080 040
Utbyggingsrett til areal under jorden
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:129 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2020 - Dokumentnr: 1984805 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg
Uteglemt registrert i eiendomsnivå
Rettet etter tingl. §18
06.02.2020. Arkivref. 20/07489-1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2020 - Dokumentnr: 1984805 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder feste
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om felles stikkledninger for vann og avløp
Uteglemt registrert i eiendomsnivå
Rettet etter tingl. §18
06.02.2020. Arkivref. 20/07489-1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2021 - Dokumentnr: 981311 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:261
Bestemmelse om levering av vann og kjøling
Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.2021 - Dokumentnr: 981311 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:261
Bestemmelse om adkomstrett til brannsentral, kjølemaskin og sprinkelventil
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2025 - Dokumentnr: 1218628 - Bruksrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:104 Snr:51

04.06.1937 - Dokumentnr: 302531 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:129 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1938 - Dokumentnr: 305123 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:129 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1939 - Dokumentnr: 302770 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:129 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1939 - Dokumentnr: 306102 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:129 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1958 - Dokumentnr: 301540 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:129 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2011 - Dokumentnr: 106393 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 18 624
Gjelder fra dato: 15/12-2009
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:129 Snr:11 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 192 672
Bestemmelser om regulering av leien
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
Utvides til også å gjelde 46,3 m2 som overføres fra gnr. 218 bnr. 128

15.01.2020 - Dokumentnr: 1984805 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2020 - Dokumentnr: 1984805 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om felles stikkledninger for vann og avløp
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2019 - Dokumentnr: 928979 - Reseksjonering
Snr: 31
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 168/2594
Sammenslåing av seksjoner
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

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.

Byggetegninger og seksjonering viser at denne leiligheten eier deler av takterrassen til naboleiligheten i Maridalsveien 9. Dette er endret og ikke tilfelle pr. i dag. Denne leiligheten eier takterrassen frem til skilleveggen i vest, som presentert på visning og på bildene. Kjøper skal signere en generalfullmakt utstedet til selger ved kontraktsignering vedrørende dette forholdet, slik at selger uten ytterligere samtykke fra kjøper kan ordne opp i forholdet.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 4. september 2026

Ansvarlig megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Sebastian T. Hellner, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45516283

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vulkan 2

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.)	210 elever, 15 klasser	6 min 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Elvebakken videregående skole	576 elever	5 min 0.4 km
Edvard Munch videregående skol...		9 min

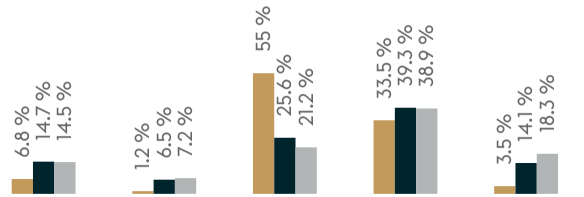
Offentlig transport

Møllerveien	Linje 34, 54	2 min 0.1 km
Schous plass	Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Nedregate barnehage (1-5 år)	87 barn	3 min 0.2 km
Akersløkka barnehage (0-5 år)	65 barn	4 min 0.3 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år)	50 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Vulkan squashhall	3 min
Elvebakken v.g. skole - flerak...	5 min
SiO Athletica Vulkan	4 min
Fitness24Seven Grünerløkka	5 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Vulkan 2
0182 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2019
BRA:	175 m^2
BRA-i:	175 m^2
Rapportdato:	28.8.2026 (Gyldig til 28.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	18	4	0	2

Andreas Grønstad Jahnsen
Tømrermester/takstmann
Nyverdi AS

andreas@nyverdi.no
93440100

Vulkan 2
0182 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for

fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	Skjult i konstruksjonen.
Varmesentral	Ikke vurdert, ikke tilgjengelig på befaring. Manglende dokumentasjon.

Lovlighet / HMS

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.9.2026	**28.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Møllerveien 4 Tomteselskap AS**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Fredensborg 18 AS**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Nøkkeltakst**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Andreas Grønstad Jahnsen**	Telefon:	**93440100**
Firma:	**Nyverdi AS**	Epost:	**andreas@nyverdi.no**
Tittel:	**Tømrermester/takstmann**	Adresse:	**Mellomdammen 31, 3475 Sætre**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partner**		

Om bygningssakkyndig:

Takstmann/tømrermester
Sertifisert i Norsk takst for verdi og tilstand på bolig og næringseiendom
Sertifisert for REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)

Egne premisser:

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vulkan 2, 0182 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**218**	Bruksnr:	**129**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**31**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2019** - Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:

Gulv: parkett (ny slipte gulv i 2025), fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Det er noe slitasje og ujevnheter på parkett samt noen sår. Noe knitring i parkett. Noe bom/hullyd under fliser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
10. etasje	**15**	**15** Stue m/trapp og utg takterrasse	**0**	**0**	**90**
9. etasje	**160**	**160** Entré m/garderobe, Bad/wc, Bad/wc, 2 stk. soverom, Toalettrom, Stue/kjøkken m/utg terrasser, garderoberom, Teknisk rom	**0**	**0**	**20**
Totalt m²	**175**	**175**	**0**	**0**	**110**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Boligen har en utforming som gjør oppmålingen krevende, og det er knyttet usikkerhet til oppgitt areal. Arealet må derfor anses som omtrentlig.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting TG-1



Ca. 7,5 kvm.



Ca. 11,9 kvm.



Type	**Balkong, Takterrasse**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Påbygget i 2019, opprinnelig gård er fra 1940	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Annet**
Ukjent	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Ligger under terrassebord	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Balkong/takterrasse er tekket, men tettesjiktet ligger under terrassebord og har ikke latt seg kontrollere. Type tettesjikt er ukjent. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og avrenningen vurderes som tilstrekkelig. Ettersom tettesjiktet er skjult og av ukjent type og tilstand, kan skjulte skader ikke utelukkes, noe som gir en viss usikkerhet knyttet til konstruksjonen over underliggende rom. Det er noen værslitte terrassebord samt noen bord bør festes bedre.

Pergula på takterrasse, ca. 21,6 kvm.



Takterrasse ca. 67 kvm.



Del av takterrasse med rømningsvei

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Inngangsdører, rømningsvei dører, vinduer 3-lags isoler og hev/skyvedører fra 2019.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Vinduer og dører er fra byggeåret 2019 og består av inngangsdører, rømningsveidører, 3-lags isolerglassvinduer og hev/skyvedører. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er godt innenfor forventet levetid. Bygningsdelen fremstår i normal og god stand for alderen.

6.3 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Flatt tak (konstruksjon uten loft)**

Bygget er et påbygg av eldre bygg, denne leiligheten + påbygget er fra 2019, mens bygningsmassen er fra 1940.

Konstruksjonsprinsipp for flatt tak	**Ukjent/ikke avklart**
Utvendig inspeksjon	**På tak**

Besiktiget fra terrasse, ikke mulig å kontrollere.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**

Ikke mulig å kontrollere fra terrasser

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Leiligheten er del av et påbygg fra 2019 på en eldre bygningsmasse fra 1940, og har flatt tak uten loft. Taket er besiktiget fra terrasse, og det er ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen. Det er heller ikke registrert fukt på innvendige overflater eller spor etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Ventilering/lufting av konstruksjonen samt konstruksjonsprinsipp for det flate taket er ikke kontrollert eller avklart, da dette ikke lot seg besiktige fra terrassen. Manglende innsyn medfører at tilstanden til de skjulte delene av takkonstruksjonen ikke kan bekreftes.

6.4 Innvendig trapp TG-1



Innvendig trapp

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Trapp med lakkerte trinn, stål vanger og glass rekkverk.

Oppsummering **TG-1**

Innvendig trapp har lakkerte trinn, stålvanger og rekkverk av glass. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.5 Kjøkken TG-1



Kjøkken

Beskrivelse

Tidsriktig glatt innredning fra HTH, soft close, waterguard, komfyrvakt, kompakt laminat benkeplate med underlimt kum og nedfelt kombi avtrekksvifte og induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredningen er tidsriktig og av typen HTH med soft close, komfyrvakt og kompakt laminat benkeplate med underlimt kum, nedfelt kombi avtrekksvifte og induksjonstopp, samt integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er registrert waterguard under innredningen. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, bereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. På gulvet er det noe slitasje, ujevnheter og enkelte sår i parketten, samt noe knitring, og det ble registrert enkelte områder med bom/hullyd under fliser.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering). Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Ferdigattest	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.7 Toalettrom TG-1



Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Toalettrom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, avtrekk, downlights, speil, servant med innredning, vegghengt toalett.	
Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Toalettrommet har flislagt gulv med varmekabler, malte flater på vegger, balansert ventilasjon med avtrekk, downlights, speil, servant med innredning og vegghengt toalett med innebygd sisterne. Det er ikke påvist fukt eller skader, og funksjonstest av ventilasjon ga tilfredsstillende resultat. Utstyr og innredning er uten registrerte skader, og det er drenering av eventuelt lekkasjevann fra sisternen. Rommet fremstår i god og forskriftsmessig stand.

6.8 Avløpsrør — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Ligger skjult i konstruksjonen.

6.9 Vannledninger — TG-1



Plastrør



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system i plast med tilhørende fordelerskap. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige vannrør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Fordelerskapet er kontrollert uten registrerte avvik. Ut fra byggeår har vannledningene ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.10 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap med automatsikringer	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Ikke fremlagt på befaring, rekvirent bekrefter at dette foreligger	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstod som tette. Ifølge eier løses ikke sikringene ofte ut, og det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 ble ikke fremlagt på befaringen, men rekvirent bekrefter at dette foreligger. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.

6.11 Vannbåren varme — TG-1



Type anlegg	**Gulvvarme**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har vannbåren gulvvarme fra byggeåret 2019. Det er ikke gjennomført arbeider på anlegget etter opprinnelig byggeår, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil. Ved befaringen ble det ikke påvist tegn til skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv, og det ble heller ikke registrert lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler. Anlegget vurderes ut fra alder å være innenfor forventet levetid uten synlige avvik.

6.12 Varmesentral — TG-IU

Type anlegg	**Annet**
Fjernvarme	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ukjent**
Er det tegn på skade eller rust/korrosjon på komponenter og utstyr?	**Ikke kontrollert**
ikke tilgjengelig på befaring	

Oppsummering	TG-IU

Boligen er tilknyttet fjernvarme. Det foreligger ingen informasjon om hvorvidt det er gjennomført service på anlegget, og dette er derfor ukjent. Anlegget var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringen, og tilstanden med hensyn til eventuelle skader eller rust/korrosjon på komponenter og utstyr er dermed ikke vurdert. På grunn av manglende opplysninger og kontroll kan tilstanden ikke fastslås.

6.13 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2019**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**Ukjent**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Boligen har balansert ventilasjon fra 2019. Det er ikke registrert tegn til fukt eller mugg i filter, og alle rom har tilfredsstillende tilluft og avtrekk. Anlegget vurderes å ha normal funksjon uten synlige tegn til redusert eller manglende ytelse. Tidspunkt for eventuelt utført service er ukjent.

6.14 Våtrom TG-2



Sluk



Nivellering gulv, fall til sluk ca. 10 mm., ca. 15 mm i våtsonen.



Bad

Generell beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, downlights, opplegg for vaskemaskin, dobbel servant med innredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Flislagte vegger

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene på badet har flislagte overflater. Det er registrert vindu eller dør plassert i våtsone, men materialet vurderes som egnet for slik plassering. Det er ikke påvist riss eller sprekker i fuger, bom bak flis eller tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Overflatene fremstår i normal og forventet stand ut fra byggeår.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Flislagt gulv med varmekabler.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Skade i flis ved sluk

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Det er registrert bom (hulrom) under fliser samt en skade i flis ved sluket, noe som gir tilstandsgrad 2. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader, og fallforhold mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Bom under fliser og skadet flis kan over tid utvikle seg til løse fliser eller danne inngang for fukt, og bør følges opp med utbedring.

Membran, tettesjikt og sluk



Hulltaking bad tilstøtende rom, ingen avvik registrert

Type sluk	**Slukrenne / linjesluk**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har smøremembran under flis med dokumentert utførelse og linjesluk/slukrenne. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Membranen er av nyere dato og har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant. Det er innebygd sisterne til klosettet, og det er tilrettelagt for drenering av eventuelt lekkasjevann fra sisternen. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Balansert ventilasjon	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har mekanisk avtrekk med balansert ventilasjon. Det er ikke påvist avvik ved kontroll med papirark eller røykampulle, og ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Det ble ikke påvist avvik ved kontrollen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger manglende dokumentasjon for badet. Uten tilfredsstillende dokumentasjon på utført arbeid, herunder membran og våtromsarbeider, er det ikke mulig å verifisere at badet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og eventuelle skjulte feil, og kan gi økt risiko for fremtidige skader.

6.15 Våtrom — TG-2



Bad



Hulltaking i tilstøtende rom, ingen avvik registrert

Generell beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, downlights, speil, elektrisk håndkletørker, vegghengt toalett, servant med innredning, dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis

Flislagte vegger.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene på badet er flislagte. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, og det er ikke påvist bom bak flis. Det er heller ikke observert tegn til sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Tilstanden vurderes som god.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Flislagt gulv med varmekabler

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis



Nivellering gulv, fall til sluk ca. 10 mm



Sluk

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Ved kontroll er det registrert bom (hulrom) under fliser. Fallforhold mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Bom under fliser innebærer at flisene ikke er fullstendig fastlimt til underlaget, noe som over tid kan medføre løse fliser og sprekker i fugene. Tilstandsgraden er satt til TG2.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Slukrenne / linjesluk**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har smøremembran under flis med dokumentert utførelse, og avløp er utført med slukrenne/linjesluk. Sluket er tilgjengelig for renhold og inspeksjon, og det er tilfredsstillende høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktskade. Tettesjiktet vurderes å ha en alder som ikke gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Klosettet har innebygd sisterne, og det er tilrettelagt for drenering av eventuelt lekkasjevann fra sisternen. Sanitærutstyret vurderes å være i tilfredsstillende stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Balansert ventilasjon	

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Badet er utstyrt med balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Bygningsdelen fremstår uten avvik ved kontrolltidspunktet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

For badet foreligger det manglende dokumentasjon på utført arbeid. Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan det ikke bekreftes at våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og god fagmessig standard. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen, og kan innebære risiko for skjulte feil som først avdekkes ved senere fuktskader eller ved åpning av konstruksjonen.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tveter, Anders	9578-5990-4-2298249	2025-06-06 15:33:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. jun. 2025

Oppdragsnummer
14-0350/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vulkan 2, 0182 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Fredensborg 18 AS v/ Anders Tveter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: NOFRNA05354
Forsikret i: Chubb

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Det er en pågående diskusjon rundt bruken av en anleggseiendom som ligger i byggets underetasje

---

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?

Ja

Beskriv: Deler av seksjonens takterrasse har en naboleilighet tinglyst rett til bruk av. Dette er på baksiden av en tydelig delevegg og en sjakt.

---

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?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0350/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tveter, Anders	**2025-06-06**

Identifikasjon

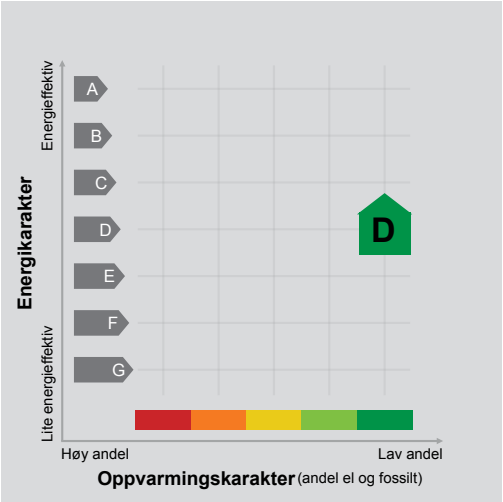
bankID Tveter, Anders

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vulkan 2
Postnummer	0182
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300746235
Bruksenhetsnummer	H0902
Merkenummer	Energiattest-2025-130788
Dato	04.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AART/SJ ARCHITECTS AS
Bryggegata 7
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.04.2021
	201207569 - 96 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marte Vassel Birkeland	

Adresse: MØLLERVEIEN 4 - 6 - VULKAN 2 - 8 Eiendom: 218/129/0/0
Tiltakshaver: FREDENSBORG NORGE AS Søker: AART/SJ ARCHITECTS AS
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Møllerveien 4 - 6 - Vulkan 2 - 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av nybygg, mottatt 08.03.2021.

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 201207569			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A	A-30-1	20.11.2017	53/17
Situasjonsplan	A-01-1	28.11.2018	81/7
Landskapsplan	L100-1	30.11.2018	81/8
Plan 1 etasje	A-11-1	14.12.2018	81/9
Plan 2 etasje	A-12-1	14.12.2018	81/10
Plan 3 etasje	A-13-1	14.12.2018	81/11
Plan 4 etasje	A-14-1	14.12.2018	81/12
Plan 5 etasje	A-15-1	14.12.2018	81/13
Plan 6 etasje	A-16-1	14.12.2018	81/14

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan 7 etasje	A-17-1	14.12.2018	81/15
Plan 8 etasje	A-18-1	14.12.2018	81/16
Plan 9 etasje	A-19-1	14.12.2018	81/17
Plan 10 etasje	A-20-1	14.12.2018	81/18
Plan 11 etasje	A-21-1	14.12.2018	81/19
Snitt B	A-31-1	14.12.2018	81/20
Fasade nordøst	A-40-1	28.11.2018	81/21
Fasade sørøst	A-41-1	28.11.2018	81/22
Fasade sør	A-42-1	28.11.2018	81/23

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
FREDENSBORG NORGE AS, Møllerveien 4, 0182 OSLO

Navn: Kine Fjerdingen
Firma: P33 Eiendomsmegling AS
Avd: Nordvik Frogner

Oslo, 20.05.2025

Salg av seksjon 31 i Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2, Fredensborg 18 AS (14-0350/25)

Viser til bestilling av i dag og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og referat fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter.
- Festekontrakt.
- Nedbetalingsplan for sameiets lån.
- Nabovarsel fra Brenneriveien.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er fra 1.7.2025 kr. 11.424 pr. mnd.
- Seksjonens andel lån pr. 31.12.2024: kr. 24.973.
- Seksjonens andel formue pr 31.12.2024: kr.96.412.
- Sameiet er forsikret i Chubb.
- Styreleder er Kai Sjøvold, tlf. 92406600, e-post: kai.sjovold@heimstaden.no.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkludert mva.

Med vennlig hilsen
Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

Oslo, 1. juni 2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

Det innkalles herved til årsmøte tirsdag den 9/6-26 kl. 17.00.
Møtet avholdes via Microsoft Teams: Link til møtet

Til behandling foreligger:

1. **Konstituering**
   a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
   d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. **Årsoppgjøret for 2025**
   a) Styrets årsrapport
   b) Regnskap

3. **Budsjett for 2026**
   Fellesutgiftene må heves med 20% for Vulkan og 10% for Møllerveien fra 1/7-26.

4. **Valg av styret**
   Styreleder, styremedlemmer og evt. varamedlem(mer).

5. **Eventuelt**
   Forslag som kommer opp på eventuelt kan ikke fattes som vedtak, men kan legge viktige føringer for styrets videre arbeid.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
SK Eiendom AS
Frank Kjærnes
forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

SAMEIET MØLLERVEIEN 4 / VULKAN 2
ÅRSRAPPORT 2025

TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Kai Sjøvold
Styremedlem:	Erika Krone
Styremedlem:	Ola Aukan Velund
Varamedlem:	Kristian Fredrik Mehus

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Møllerveien 4 / Vulkan 2 består av 33 seksjoner, hvorav 24 i Møllerveien 4 og 9 i Vulkan 2. 4 seksjoner er næringsseksjoner, de resterende er boligseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 218, bnr. 129 i Oslo kommune.

2. Forsikringer
Sameiets eiendom er forsikret i Chubb. Forsikringen er en fullforsikring. Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

3. Overdragelser
Det har siden forrige årsmøtet ikke vært noen overdragelser av leiligheter i Vulkan 2.

4. Styremøter
Styret har hatt kontakt ved behov.

5. Vedlikehold - hendelser
Det har vært ikke vært utført store vedlikeholdsarbeider i perioden.
Etter forhandlinger med Kone i forbindelse med reklamasjoner på fakturaer de seneste årene fikk sameiet tilbakebetalt totalt kr. 95.639.

6. Økonomi
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 304.682. Sameiets egenkapital var pr. 31.12.negativ med totalt kr. 146.596, hvorav Møllervn 4 har et akkumulert overskudd på kr. 276.950 og Vulkan 2 et akkumulert underskudd på kr. 423.546. Det akkumulerte underskuddet er dekket inn ved et lån i DNB som hadde en restgjeld pr. 31.12. på kr. 598.525.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet.

Oslo, 01.06.2026

Kai Sjøvold	Erika Krone	Ola Aukan Velund
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

RESULTATREGNSKAP		2025	Mø4	Vulkan 2	Budsjett 2025	2024
Inntekter:	**Note:**					
Fellesutgifter		1 230 642	837 312	393 330	1 230 632	1 140 492
Kabel TV / internett		25 056	17 280	7 776	25 056	25 056
Diverse inntekter	1	97 060	1 421	95 639	55 000	6 664
Fjernvarme		560 112	392 604	167 508	560 112	560 112
Festeavgift		269 279	236 219	33 060	269 278	64 884
Sum inntekter		**2 182 149**	**1 484 836**	**697 313**	**2 140 078**	**1 797 208**
Kostnader:						
Elektrisitet		62 417	37 312	25 105	75 000	73 862
Fjernvarme		398 268	279 106	119 162	500 000	438 302
Kommunale avgifter		387 720	271 714	116 006	360 000	356 990
Kabel TV		23 664	16 321	7 343	25 000	23 664
Renhold og matteleie		104 282	52 137	52 145	73 000	87 254
Ventilasjon		4 786	0	4 786	10 000	0
Diverse kostnader		3 003	0	3 003	5 000	6 656
Drift og vedlikehold	2	120 104	71 708	48 396	150 000	159 587
Heiskostnader		70 815	0	70 815	90 000	84 208
Forretningsførsel		41 043	28 763	12 280	43 204	42 152
Lettstyrt HMS		2 160	1 514	646	3 500	4 165
Revisjon		24 075	16 872	7 203	13 000	11 856
Vaktmester		118 875	83 308	35 567	60 000	113 750
Brannvarslingsanlegg		100 083	71 613	28 470	60 000	88 960
Forsikringspremie		100 589	70 493	30 096	85 000	56 275
Festeavgift		269 230	236 048	33 182	269 278	65 620
Bankomkostninger		6 050	4 237	1 813	4 000	5 204
Sum driftskostnader		**1 837 164**	**1 241 146**	**596 018**	**1 825 982**	**1 618 505**
Driftsresultat		**344 985**	**243 690**	**101 295**	**314 096**	**178 703**
Finansinntekter/kostnader:						
Rentekostander		45 327	31 765	13 562	48 000	51 562
Renteinntekter		5 024	3 521	1 503	3 904	0
Sum finansinntekter/kostnader		**-40 303**	**-28 244**	**-12 059**	**-44 096**	**-51 562**
ÅRSRESULTAT		**304 682**	**215 446**	**89 236**	**270 000**	**127 141**
Disponering:						
Overført Annen egenkapital Vu2		89 236				
Overført Annen egenkapital Mø4		215 446				
Sum disponert		**304 682**				

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2025	2024
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler:			
Fordringer:			
Utestående fellesutgifter		20 848	9 281
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 916
Andre fordringer	5	137 614	33 650
Sum fordringer		**158 462**	**48 847**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
DNB		360 965	353 293
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**360 965**	**353 293**
Sum omløpsmidler		**519 427**	**402 140**
Sum eiendeler		**519 427**	**402 140**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital Mø4	3	276 950	61 505
Annen egenkapital Vu2	3	-423 546	-512 782
Sum opptjent egenkapital		**-146 596**	**-451 277**
Sum egenkapital		**-146 596**	**-451 277**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Blanco lån	4	598 525	665 840
Sum kangstiktig gjeld		**598 525**	**665 840**
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer/Leverandørgjeld		50 900	166 600
Påløpte renter		3 508	4 436
Forskuddsbetalte fellesutgifter		13 089	16 541
Sum kortsiktig gjeld		**67 497**	**187 577**
Sum gjeld		**666 022**	**853 417**
Sum egenkapital og gjeld		**519 427**	**402 140**

Oslo, 29. mai 2026

Kai Sjøvold Erika Krone Ole Aukan Velund

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Virksomhetens art og sted
Sameiet driver forvaltning, drift og vedlikehold av boligeiendommen Møllervn 4 og Vulkan 2 i Oslo kommune. Virksomheten består i å ivareta eiendommens fellesarealer, tekniske installasjoner og øvrige driftsrelaterte forhold for beboerne.

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2025	**2024**
A. Disponible midler pr. 01.01.	214 563	149 756
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	304 682	127 141
Endring langsiktige lån	-67 315	-62 334
B. Årets endring i disponible midler	**237 367**	**64 807**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**451 930**	**214 563**
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	158 462	48 847
Bankinnskudd	360 965	353 293
Omløpsmidler	**519 427**	**402 140**
Kortsiktig gjeld	-67 497	-187 577
Disponible midler	**451 930**	**214 563**

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 1 Diverse inntekter:

	Mø4	Vu2
Inntekt vaskeriet	1 421	0
Kreditert og tilbakebetalt fakturaer heis fra Kone	0	95 639
Sum	**1 421**	**95 639**
Totalt		**97 060**

Note 2 Drift og vedlikehold:

	Mø4	Vu2
Diverse småinnkjøp (skilt, lysmateriel m.m.)	0	0
Vinduspuss	6 044	20 575
Snømåking	1 072	0
Fjerning av tagging	9 625	0
Sprinkelventil /service sprinkelanlegg	13 945	5 954
Byttet felles avløpsrør	8 286	0
Asfaltert hull i gate	24 069	0
Luktvurdering - Mycoteam	7 469	3 189
Bortkljøring av avfall	1 197	511
Arbeid med lys i trappeoppgang	0	4 394
Fasadevask og duepigger	0	13 774
Sum	**71 707**	**48 397**
Totalt		**120 104**

Note 3 Annen egenkapital:

	Mø4	Vu2
Annen egekapital pr. 01.01	61 505	-512 782
Årests resultat	215 446	89 236
Sum	**276 950**	**-423 546**
Totalt		**-146 596**

Egenkapitalen i sameiet er negativ. Det skyldes at den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader

Note 4 Lån:

Lån i DNB. Innfris i 2032. Rentesats 31.12: 6,90 %	598 525
Sum	**598 525**

Note 5 Andre fordringer:

Kone - kreditnotaer, utbetalt i 2026	95 639
Strøm belastet sameiet - avregnes mot næring?	40 976
Andre fordringer	999
Sum	**137 614**

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

BUDSJETT	2026	Mø4	Vulkan 2	Res 2025
Inntekter:				
Fellesutgifter 1)	1 351 183	879 178	472 006	1 230 642
Kabel TV / internett	25 056	17 280	7 776	25 056
Diverse inntekter 2)	0	0	0	97 060
Fjernvarme	560 112	392 604	167 508	560 112
Festeavgift	277 376	243 332	34 044	269 279
Sum inntekter	**2 213 727**	**1 532 394**	**681 334**	**2 182 149**
Kostnader:				
Elektrisitet	75 000	37 500	37 500	62 417
Fjernvarme	400 000	280 320	119 680	398 268
Kommunale avgifter	736 000	626 000	110 000	387 720
Kabel TV	25 000	17 243	7 758	23 664
Renhold og matteleie	100 000	50 000	50 000	104 282
Ventilasjon	10 000	7 008	2 992	4 786
Diverse kostnader	5 000	3 504	1 496	3 003
Drift og vedlikehold	100 000	70 000	30 000	120 104
Heiskostnader	70 000	0	70 000	70 815
Forretningsførsel	39 860	27 934	11 926	41 043
Lettstyrt HMS	2 500	1 752	748	2 160
Revisjon	10 000	7 008	2 992	24 075
Vaktmester	125 000	87 600	37 400	118 875
Brannvarslinganslegg	100 000	70 080	29 920	100 083
Forsikringspremie	110 000	77 088	32 912	100 589
Festeavgift	277 376	243 332	34 044	269 230
Bankomkostninger	5 000	3 504	1 496	6 050
Sum driftskostnader	**2 190 736**	**1 609 872**	**580 864**	**1 837 164**
Driftsresultat	**22 991**	**-77 479**	**100 470**	**344 985**
Finansinntekter/kostnader:				
Rentekostander	40 000	28 032	11 968	45 327
Renteinntekter	1 784	1 250	534	5 024
Sum finansinntekter/kostnader	**-38 216**	**-26 782**	**-11 434**	**-40 303**
ÅRSRESULTAT	**-15 225**	**-104 261**	**89 036**	**304 682**
Avdrag lån ca	72 000	50 458	21 542	

1) Vulkan øker med 20% fra 1.7.2026
Møllervn øker 10 % fra 1.7.2026

FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til: **.....**

å representere meg på årsmøtet den / 20 i

Sameiet .....

Sted..... Dato.....

..... ……

Navn på seksjonseier (blokkbokstaver) Signatur

OM FULLMAKTER:

Fullmakten kan gjelde alle saker eller begrenses til en eller flere saker. Den kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

Fullmakten må utstedes til en bestemt person og ikke til for eksempel styret som kollegium eller til en juridisk person for eksempel SK Eiendom AS.

Fullmakten tas med på møtet av fullmektigen eller sendes på e-post til: post@skeiendom.no

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET MØLLERVEIEN 4 OG VULKAN 2

Årsmøte ble avholdt tirsdag 9. juni 2026 kl. 17:00 via Microsoft Teams.

1. KONSTITUERING

a) Registrering av fremmøtte og fullmakter
Følgende var til stede:
Møllerveien 4 Borettslag og Heimstaden Property 1 AS v/Kai Sjøvold, totalt 21 seksjoner, Andrew Sherwood, Silje Sundal, Marius Karlsson, Ola Aukan Velund og Erika Krone. Totalt 25 seksjoner deltok på møtet.

Fra forretningsfører deltok Frank Kjærnes.

b) Valg av møteleder
Vedtak: Frank Kjærnes ble valgt til møteleder.

c) Valg av referent og protokollvitne
Vedtak: Frank Kjærnes ble valgt til referent. Andrew Sherwood ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: Innkallingen og dagsordenen ble godkjent. Møtet ble erklært for lovlig satt.

2. ÅRSOPPGJØR FOR 2025

a) Styrets årsrapport
Det ble redegjort for virksomheten i 2025. Det har ikke vært gjennomført større vedlikeholdstiltak, men det ble oppnådd tilbakebetaling knyttet til tidligere faktureringer på ca. kr 95 000 fra Kone Heis for tidligere omdiskuterte fakturaer.
Vedtak: Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

b) Regnskap
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på ca. kr 304 000. Det ble stilt spørsmål til enkelte kostnadsposter, herunder heiskostnader og kommunale avgifter. Styret redegjorde for utviklingen og fordelingsprinsipper mellom Møllervn og Vulkan.
Vedtak: Regnskapet for 2025 ble godkjent.

3. BUDSJETT FOR 2026

Det ble diskutert økning i felleskostnader, særlig knyttet til økte kommunale avgifter, energikostnader, rentekostnader og historiske kostnader til heisanlegg. Møtet ba om at styret utarbeider en nærmere analyse av kostnadsutviklingen over tid.
Vedtak: Budsjett for 2026 ble vedtatt. Fellesutgiftene økes med 20 % for Vulkan og 10 % for Møllerveien fra 1. juli 2026.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0661b615-6bdc-49a2-a767-8247df8d364d
visma sign
www.vismasign.com

4. VALG AV STYRET

Vedtak: Kai Sjøvold gjenvalgt som styreleder, Silje Sundal og Ola Aukan Velund som styremedlemmer, og Erika Krone som varamedlem.

Det tas sikte på å avholde ekstraordinært årsmøte for justering av vedtekter og samtidig får valgt ny styreleder i Møllerveien 4 Borettslag inn i sameiets styre..

5. EVENTUELT

Det ble orientert om at tidligere luktproblemer er utbedret. Videre ble det diskutert behov for oppfølging av nøkkel-/adgangssystem og framtidig løsning.

Det forelå ingen flere saker. Møtet ble hevet.

Oslo, 9. juni 2026

_____
Frank Kjærnes
Møteleder

_____
Andrew Sherwood
Protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0661b615-6bdc-49a2-a767-8247df8d364d
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Andrew C Sherwood
d6cb75f5-c457-4f33-9a5e-2d6dffe3e078 - 2026-06-11 15:26:36 UTC +03:00
BankID - 895d5bbb-c403-4c57-833d-d23932e2cdf9 - NO

Frank Rune Kjærnes
ed3a2798-4a97-405c-8b43-7c649fcd4206 - 2026-06-14 10:51:49 UTC +03:00
BankID - 4e8b277e-270d-4e97-8439-47b91e8be996 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0661b615-6bdc-49a2-a767-8247df8d364d
visma sign
www.vismasign.com

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 638.346,63

Utbetalt lånebeløp: 800.000,00

Lånetaker: SAMEIET MØLLERVEIEN 4 OG VULKAN 2

Lånenummer: 1636.61.92038

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 800.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,40% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.08.2032

Trekkes fra konto: 1506.32.49340

Neste forfall 01.06.2025: 9.577,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 87

Terminbeløp: 832.922,99

Avdrag: 638.346,63

Renter: 188.486,36

Gebyr: 6.090,00

Detaljer t.o.m. 2026

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.06.25	9.577,00	5.495,03	4.011,97	70,00	632.851,60
01.07.25	9.577,00	5.657,88	3.849,12	70,00	627.193,72
01.08.25	9.577,00	5.565,13	3.941,87	70,00	621.628,59
01.09.25	9.577,00	5.600,11	3.906,89	70,00	616.028,48
01.10.25	9.577,00	5.760,20	3.746,80	70,00	610.268,28
01.11.25	9.577,00	5.671,51	3.835,49	70,00	604.596,77
01.12.25	9.577,00	5.829,73	3.677,27	70,00	598.767,04
01.01.26	9.577,00	5.743,79	3.763,21	70,00	593.023,25
01.02.26	9.577,00	5.779,89	3.727,11	70,00	587.243,36
01.03.26	9.577,00	6.173,39	3.333,61	70,00	581.069,97
01.04.26	9.577,00	5.855,02	3.651,98	70,00	575.214,95
01.05.26	9.577,00	6.008,43	3.498,57	70,00	569.206,52
01.06.26	9.577,00	5.929,58	3.577,42	70,00	563.276,94
01.07.26	9.577,00	6.081,04	3.425,96	70,00	557.195,90
01.08.26	9.577,00	6.005,06	3.501,94	70,00	551.190,84
01.09.26	9.577,00	6.042,80	3.464,20	70,00	545.148,04
01.10.26	9.577,00	6.191,31	3.315,69	70,00	538.956,73
01.11.26	9.577,00	6.119,69	3.387,31	70,00	532.837,04
01.12.26	9.577,00	6.266,18	3.240,82	70,00	526.570,86

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	114.924,00	77.723,67	36.360,33	840,00	448.847,19
2028	114.924,00	83.659,10	30.424,90	840,00	365.188,09
2029	114.924,00	90.086,14	23.997,86	840,00	275.101,95

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2030	114.924,00	96.976,60	17.107,40	840,00	178.125,35
2031	114.924,00	104.401,32	9.682,68	840,00	73.724,03
2032	76.339,99	73.724,03	2.055,96	560,00	0,00

Utskrift: 20.05.2025 18:16:55

Vedtekter for Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

(fastsatt på ekstraordinært årsmøte 01.07.2019)

§ 1 – SAMEIETS NAVN OG BETEGNELSE PÅ EIENDOMMEN

Sameiets navn er Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2. Eiendommen ligger i Oslo kommune og har gårdsnummer 218 bruksnummer 129.

§ 2 – SEKSJONSEIERNES DISPOSISJONSRETT OG RETT TIL BRUK

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjon 23 har enerett til bruk av markterrasse på sørsiden av seksjonen. Seksjon 23 til 29 har uten tidsbegrensing enerett til å bruke sluse/rom mellom trapp og heis. Seksjon 26 til 30 har uten tidsbegrensing enerett til å bruke den østre del av balkong mot nord, begrenset til den delen av balkongen som ligger rett utenfor soverommet mot nord.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Sluse/rom mellom trapp og heis i Vulkan 2 er en brannsluse og skal ikke brukes til lagring eller oppbevaring.

§ 3 - VEDTEKTENE

Disse vedtektene kan bare endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 4 – FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR FORPLIKTELSER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Alle felleskostnader knyttet til heisen i Vulkan 2, herunder vedlikehold, reparasjon og utskifting, fordeles mellom seksjonseierne med adresse i Vulkan 2. Kostnader ved vedlikehold av balkonger i Møllerveien 4 fordeles med like stor del blant de sameierne i Møllerveien 4 som har balkong. Kostnader ved vedlikehold av balkonger i Vulkan 2 fordeles med like stor del blant de sameierne i Vulkan 2 som har balkong. Festeavgiften dekkes med 75 % av seksjon 2 og de resterende 25 % fordeles på boligseksjonene 3 til 31 i henhold til deres sameiebrøk.

Med unntak for festeavgift, kostnader ved vedlikehold av heis og balkonger gjelder følgende: Felleskostnader som knytter seg til Vulkan 2 og gjelder sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, fordeles mellom seksjon 23 til 31. Tilsvarende skal alle felleskostnader som knytter seg til Møllerveien 4 og gjelder sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 33, fordeles mellom seksjon 2 til 22. Kostnadene for grunnpakken til kabel-TV/internett fordeles med likt beløp for hver seksjon.

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5 – SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjon 23 skal vedlikeholde dekket og plantekassen på markterrassen utenfor sin seksjon. Seksjon 31 skal vedlikeholde tregulv på sin terrasse og rense sluk på terrassen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 6 – SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLSAREALER

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§ 7 – PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 8 - FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9 - OM ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 10 - INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

§ 11 - SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

§ 12 - MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV PÅ ÅRSMØTET

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Hver seksjon har en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

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

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

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

§ 13 - STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Årsmøte kan i tillegg velge to varamedlemmer. Minst ett medlem velges blant seksjonseierne i Møllerveien 4 og minst ett medlem blant seksjonseierne i Vulkan 2. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske personer skal kan velges som styremedlem.

§ 14 - OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 15 - STYRETS KOMPETANSE

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

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

§ 16 - FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 – BESLUTNINGSMYNDIGHET OG INHABILITET

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

Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg om salg av seksjon eller krav om fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 18 - REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

§ 19 - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET MØLLERVEIEN 4
OG VULKAN 2

Vedtatt på årsmøte 10. mars 2025

FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboere i Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2 et trivelig og godt bomiljø. Vi tilstreber å ha det rent, pent og ryddig.

GENERELT

1. Disse husordensreglene skal sikre et godt miljø for beboerne i Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2.

2. Alle som benytter arealer i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Spesielt ansvarlige for at reglene overholdes er eiere og leiere av boenheter.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun **skriftlige** klager blir behandlet.

5. Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

RO

6. På hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også i korridorer, svalganger, inngangspartier og utearealer. På helligdager, lørdag og søndag skal det være ro mellom kl 24.00 og 10.00. Det henstilles til at det utvises normalt hensyn hva gjelder bruk av musikkanlegg, instrumenter, vaskemaskiner og tørketromler. Dersom det avholdes fest eller arrangement med høyt lydnivå skal naboer varsles i hvert enkelt tilfelle.

7. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, må det

utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene, og styrets godkjennelse.

Utvendige installasjoner

9. Det tillates foreløpig ikke å sette opp solavskjerming.

10. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer som å tette glassrekkverkene på balkonger med transparent film eller annet. Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller tillegg på fasade eller byggmasse, faste eller midlertidige, uten at dette er godkjent av styret. Herunder levegger, vindskjermer, markiser og lignende.

11. Det er forbudt å montere parabolantenne på bygningen/balkongen.

OPPGANGENE / FELLESAREALENE

12. **Inngangsdørene** skal alltid holdes **låst.** Beboere som befinner seg ved inngangsdør skal bare slippe inn folk de kjenner. Ved anrop på porttelefonen, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.

13. I gjennomgående korridorer/rømningsveier er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander.

14. Sykler skal plasseres ute, eventuelt i bod.

15. Det er **ikke** tillatt å **røyke** i oppgangene, svalgangene og i innvendige fellesarealer.

KJELLERGANGER OG BODER

16. Dører inn mot kjelleren skal **alltid** være **låst.**
17. Det er strengt **forbudt** å lagre **brannfarlige** eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

SØPPEL

18. Søppel skal kastes i sameiets avfallsdunker i søppelrom. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av avfallsdunkene, eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal

legges i avfallsdunk for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer.

DYREHOLD

19. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

EIERSKIFTE

20. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler.

UTLEIE

21. Seksjonseier skal melde ifra til styret om utleie og navn og kontaktopplysninger til leieboere.

    Seksjonseier skal presisere for leietaker husordensreglement og vedtektenes § 2 som setter grenser for bruk av seksjonene og eiendommen.

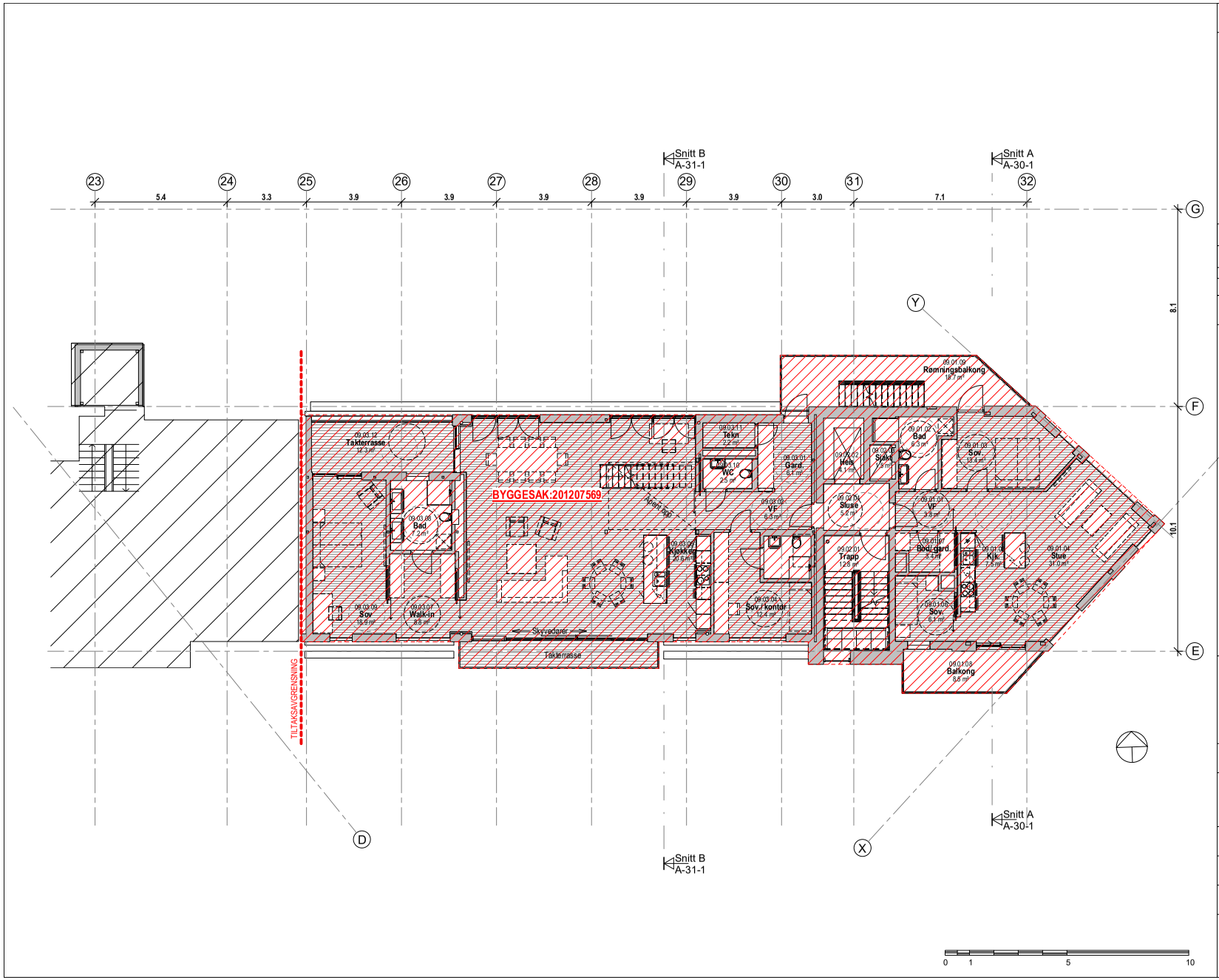
    Seksjonseier er ansvarlig for skader leieboer måtte påføre sameiet eller andre seksjoner.

    Brudd på husordensreglement eller vedtektene fra leieboere ansees som mislighold og kan få konsekvenser for eierforholdet, jfr. vedtektene §§ 7 og 8.

POSTKASSER

22. Seksjonseier plikter å holde navneskiltet på postkassen oppdatert. Navneskiltet skal være formlikt med "Postkasseskilt - Liten" fra Posten i fargen [TBD] i størrelse [TBD]. Det skal ikke være andre merker enn navneskiltet på postkassene.

Utover disse husordensregler, henvises til: **Vedtekter for Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2**



PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16 003	A-19-1	B

Areal det søkes om midlertidig brukstillatelse for

REV.	DATO	ENDRING
B	14.05.19	Søknad om midl. brukstillatelse
A	14.12.18	Oppdaterte plantegninger ifm endringssøknad

PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16 003	A-19-1	B

PROSJEKT
Møllerveien 4

Til- og påbygg og rehabilitering
Møllerveien 4, 0182 Oslo
GNR. 218/ BNR. 129

TEGNINGSTYPE
Byggesøknadstegning

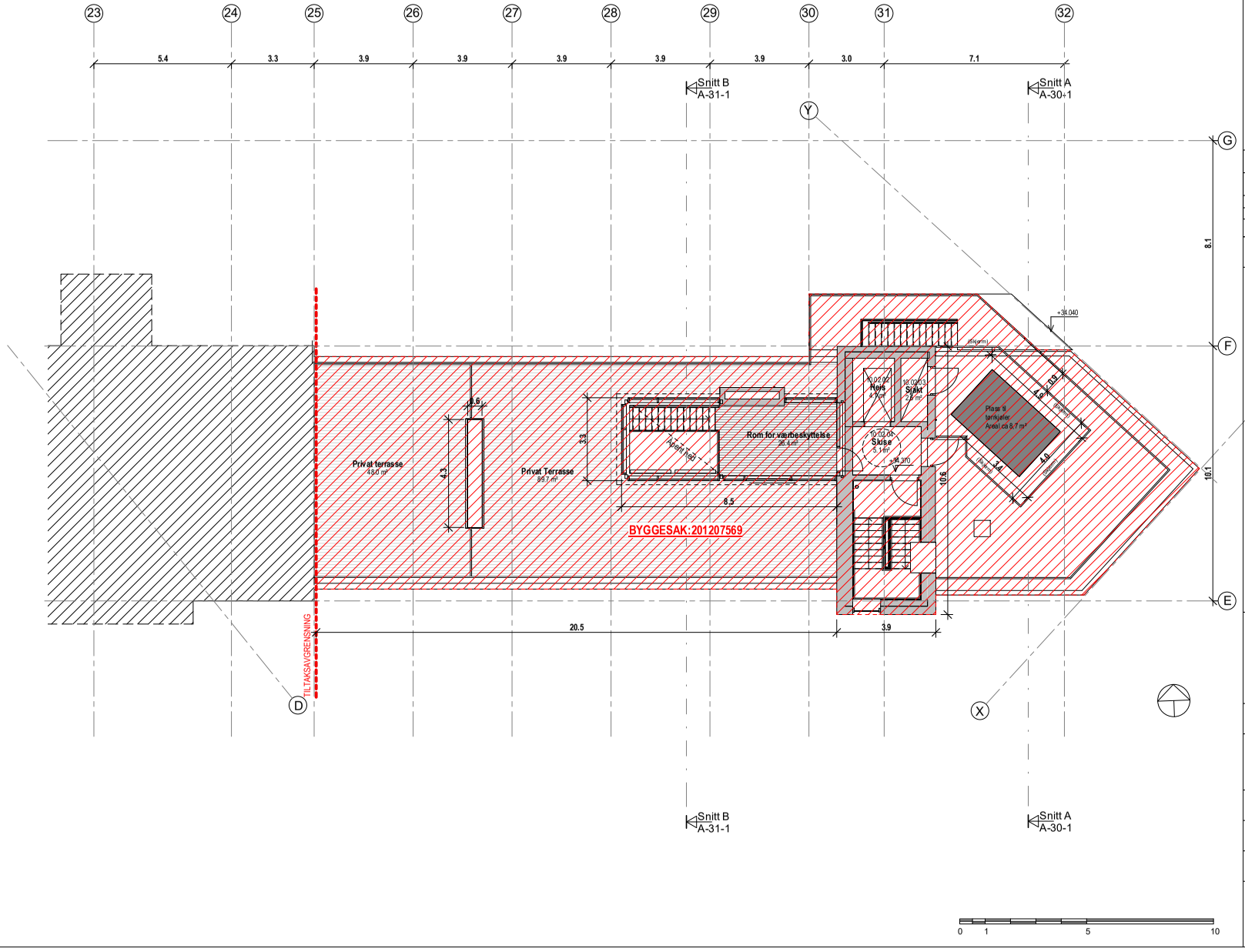
TEGNING
Plan 09

PROSJEKTNR.	KONTROLL	SIGN., DATO
16 003	egen	AR 14.05.19
	sidemann	KE 14.05.19

MÅLESTOKK		REVISJON
1 : 100	(A2)	B

TEGNING NR.	DATO	REV. DATO
A-19-1	20.05.16	14.05.19

AART/SJ/ architects
Bryggegata 7 / 0250 Oslo / 23 10 39 00 / sj-arkitekter.no / aart.dk



PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16 003	A-20-1	C

Areal det søkes om midlertidig brukstillatelse for

REV.	DATO	ENDRING
C	14.05.19	Søknad om midl. brukstillatelse
B	14.12.18	Endringssøknad uteareal og teknisk takoppbygg
A	20.11.17	Teknisk anlegg på tak

PROSJEKTNR.	TEGNING NR.	REVISJON
16 003	A-20-1	C

PROSJEKT
Møllerveien 4

Til- og påbygg og rehabilitering
Møllerveien 4, 0182 Oslo
GNR. 218/ BNR. 129

TEGNINGSTYPE
Byggesøknadstegning

TEGNING
Plan 10

PROSJEKTNR.	KONTROLL	SIGN., DATO
16 003	egen	AR 14.05.19
	sidemann	KE 14.05.19

MÅLESTOKK		REVISJON
1 : 100	(A2)	C

TEGNING NR.	DATO	REV.DATO
A-20-1	20.05.16	14.05.19

AART/SJ/ architects
Bryggegata 7 / 0250 Oslo / 23 10 39 00 / sj-arkitekter.no / aart.dk

Oslo

S-4268

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Møllerveien 2 mfl., Vulkan, alternativ 1.

Vedtaksdato: 27.09.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200406095
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200406095

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MØLLERVEIEN 2 MFL., VULKAN, GNR. 218 BNR. 128 MFL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket OP3 200406095, datert 26.04.2005 og revidert 23.01.2006.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Felt Al, A2, A3 - Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, idrett, undervisning), forretning, bevertning, kontor, industri (håndverk)
- Felt B, Cl - Byggeområde for bolig, offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, idrett, undervisning), forretning, hotell, bevertning, kontor, industri (håndverk)
- Felt C2 - Byggeområde for bolig, offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur, idrett, undervisning), forretning, bevertning, kontor, industri (håndverk)
- Felt SI, S2, S3 - Spesialområde - bevaring (kultur, idrett, undervisning, forretning, bevertning, kontor, industri)
- Friområde - park
- Friområde - område i vann
- Fellesområde - felles avkjørsel, felles gangareal
- Fellesområde - felles gangareal/ byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur mm)

§ 3. Generelle bestemmelser

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og kotehøyder angitt på plankartet. Mot Maridalsveien skal bebyggelsen i størst mulig grad følge gateløpet. Der ikke byggegrense er angitt er byggegrense lik formålsgrense. For T-BRA beregnes 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m, og 100 % der avstanden er over 1,5 m.

Areal under terreng tillates trukket ut over angitt byggegrense på egen tomt og ut under tilliggende fellesareal. I forbindelse med innganger, balkonger og utvendige rømningstrapper for byggeområder og bevaringsområder tillates mindre deler av bebyggelsen trukket ut over byggegrense / formålsgrense.

Takoppbygg tillates for nødvendige heisoppbygg og tekniske installasjoner, begrenset til tre meter over regulert kotehøyde. Innenfor denne høyden tillates også takterrasser med nødvendig sikkerhetsgjerde og rom for værbeskyttelse med totalt (dvs. inkludert heis etc.) maks. 25 % av takflaten, naturlig tilhørende takterrasser.

Det skal innpasses min. 4 000 m2 BRA bolig i ny bebyggelse i felt B og/eller C 1. Det skal legges til rette for variasjon i leilighetstyper. Maks. 40 % av leilighetene kan være under 50 m2 og maks. 30 % mellom 50 - 80 m2, og min. 30 % skal være over 80 m2. Eventuelle boliger mindre enn 35 m2 aksepteres ikke. På bygninger med boliger skal det etableres takterrasser.
Det skal innpasses min. 6 000 m2 kulturformål i bebyggelsen. Kulturformålet kan omfatte virksomheter for produksjon og salg av kulturprodukter (som reklame, arkitektur, design, film, TV, video), atelier, studioer og andre lokaler for utøvende kunst. Kontorarealet skal ikke overstige 10 000 m2, inklusive bruksareal i underetasje. I tillegg kan det tillates kontorer som defineres inn under kulturformålet. Forretningsarealer tillates i 1. etasje mot Maridalsveien og mot nord-sydgående gangakse gjennom området. Min. 50 % av arealene mot denne aksen skal ha publikumsrettede funksjoner. Maks. forretningsarealer er 4 000 m2, inklusive bruksareal i underetasje. Det tillates en forretningsenhet på 1 000 m2, mens de øvrige enhetene ikke skal være større enn 350 m2. Ut over disse arealbegrensningene tillates i tillegg etablert "saluhall", dvs. matutsalg/marked med tilhørende funksjoner, som servering og utstilling med inntil 3 500 m2 i felt Si. Innen formålet industri kan det innpasses håndverksvirksomheter og mindre produksjonsbedrifter. Det tillates ikke virksomheter som er spesielt trafikkskapende eller på annen måte kan være til sjenanse for brukerne, miljøet eller for bebyggelsen innen planområdet. Det tillates lager direkte tilhørende de ulike formålene og innenfor arealbegrensninger. Maks. 9 000 m2 BRA innen planområdet kan benyttes til hotell.

Oppholdsarealer i underetasje skal sikres mot flom. Dokumentasjon på flomsikring skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse.

Rammesøknader for bebyggelse med fasader mot spesialområde - bevaring skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

I forbindelse med rammesøknad for de enkelte feltene skal det utarbeides et arealregnskap som angir arealer for de ulike formålene i forhold til regulerte rammer for hele planområdet. I forbindelse med rammesøknad for området, skal det redegjøres for løsning av nødutgangen.

§ 4. Felt A
Tillatt bruksareal for hele felt A skal ikke overstige 15.800 m2, fordelt som følgende:
- Felt Al 3 300 m2 T-BRA
- Felt A2 9 300 m2 T-BRA
- Felt A3 3 200 m2 T-BRA

Det tillates to broforbindelser mellom bebyggelsen i felt Al og A2. Fri høyde under eventuell broforbindelse skal være min. 4 meter. Broforbindelsene skal være utført i transparent materiale.

§ 5. Felt B
Tillatt bruksareal skal ikke overstige 17 200 m2 T-BRA.

§ 6. Felt C
Tillatt bruksareal for hele felt C skal ikke overstige 20 500 m2, fordelt som følgende:
- Felt Cl 9 400 m2 T-BRA
- Felt C2 Il 100 M2T- BRA

Hotell tillates bare innpasset i nordre del av felt Cl, mellom Maridalsveien og Vulkan torg.

§ 7. Spesialområde - bevaring (felt Sl, S2 og S3)
Alle bygningsmessige endringer skal skje i samråd med Byantikvaren.
Bygninger og bygningselementer tillates bare ombygd/ påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farge og utførelse skal bevares.

På bygningen i felt S1 tillates oppført glasstak tilpasset opprinnelig utforming. Til bygningen i felt S2 tillates tilbygg mot nordvest, i tilknytning til inngangsparti og servering. På bygningen i felt S3 tillates påbygg med maks. kotehøyde som angitt på plankartet. I bebyggelse med stor takhøyde tillates lagt inn mesaniner eller ekstra etasje.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

§ 8. Avkjørsel, parkering
Avkjørsel skal skje fra Maridalsveien og Møllerveien som vist med piler på planen.

Parkering skal ordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnoren, med maks. 600 bilplasser. Bilparkering skal i hovedsak skje under terreng eller i lukket anlegg, men det kan tillates inntil 20 parkeringsplasser for av- og pålessing på terreng. Minst 5 % av plassene skal avsettes for funksjonshemmede.
Sykkelparkering for boliger skal skje under terreng eller i lukkede anlegg, mens annen sykkelparkering også kan ordnes på bakkeplan, på egen tomt eller fellesområde, i forbindelse med innganger.
Sykkelparkering på terreng må ikke beslaglegge viktige gangforbindelser eller solfylte oppholdsarealer.

§ 9. Friområde – park
Innenfor området skal det etableres gangbro over elven.

§ 10. Friområde - park/ byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål
Areal på bakkeplan skal opparbeides som park. På arealet tillates skulpturer, uteservering og lette paviljonger/ overdekninger i en etasje med maks. 20 m2. Under bakken tillates formål i tilknytning til tilliggende felt A2 (ikke nybygg). I tilknytning til felt A2 tillates tribuneanlegg kraget ut over friområdet.

Eventuelt tribuneanlegg skal utformes slik at det fra bakkeplan er fri høyde på min. 2 meter i en avstand på 1,5 meter fra vegglivet.

§ 11. Fellesområder

Områdene skal være felles for alle feltene innen planområdet. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten.
Fra Møllerveien i syd til Maridalsveien i nordvest skal området utformes slik at det er sikret kjøremulighet for service- og varelevering og for beredskaps-, handikap- og utrykningskjøretøy. Fra fellesområde gjennom området skal det sikres gangforbindelse til eksisterende friområde i nord.
Der hvor det ikke er til hinder for beredskapstrafikk og alminnelig ferdsel tillates kunstnerisk utsmykning og dessuten uteservering og annen møblering med "lette" takkonstruksjoner. Møblering og takkonstruksjoner skal demonteres og samles utenom stengetid. Fellesområdene skal ha universell utforming.

§ 12. Fellesområde/ byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (kultur)

Areal på bakkeplan skal opparbeides som gangareal. Offentlige/ allmennyttige formål (kultur) tillates bare innpasset under gangarealet i forbindelse med tilliggende byggeområder. Det skal opparbeides en sammenhengende gangforbindelse mellom Vulkan torg og Maridalsveien. Gjennom området skal det sikres tilfredsstillende nødutgang fra tilliggende tilfluktsrom.

§ 13. Utforming

Bebyggelsen skal ha ga god kvalitet med en god estetisk utforming. Fasadene skal utformes med et urbant preg slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg integreres i bygningens hovedvolum og ha en samlet takform.

§ 14. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for opparbeidelse av ubebygd areal for hvert enkelt felt. For bebyggelse med fasade mot fellesområde skal utomhusplanen også omfatte tilliggende plass/ gangareal. Utomhusplanen skal vise:
- Opparbeidelse med angivelse av materialer
- Vegetasjon og beplantning, særlig langs elven
- Opparbeidelse av gangforbindelse langs elven
- Stigningsforhold og tilgjengelighet for bevegelseshemmede
- Møblering, belysning, uteservering og faste installasjoner
- Eventuell sykkelparkering og bilparkering samt avkjørsler
- Plan for håndtering av overvann

§ 15. Universell utforming

Universell utforming skal gjennomføres for tiltak og tilhørende uteareal.

§ 16. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for de ulike byggefeltene og bygninger regulert til spesialområde - bevaring skal utomhusarealer og tilliggende fellesarealer være opparbeidet i henhold til godkjente utomhusplaner.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A3 skal bro over Akerselva være etablert.

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

Oslo, 28. februar 2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

Det innkalles herved til årsmøte mandag den 10/3-25 kl. 16.00.
Møtet avholdes via Microsoft Teams, påloggingsinfo til dette sendes senere.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
b) Valg av møteleder.
c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. Årsoppgjøret for 2024
a) Styrets årsrapport
b) Regnskap

3. Budsjett for 2025
Fellesutgiftene må heves med 20% for Vulkan fra 1/7-25. I tillegg må Vulkan innbetale totalt 50.000 ekstra fordelt etter eierbrøken i Vulkan.

4. Valg av styret
Styreleder, styremedlemmer og evt. varamedlem(mer).

5. Forslag fra Ola Velund om innføring av husordensregler i sameiet
Utkast vedlagt.
Forslag til vedtak: Innføring av husordensregler vedtas.

6. Eventuelt
Forslag som kommer opp på eventuelt kan ikke fattes som vedtak, men kan legge viktige føringer for styrets videre arbeid.

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen
SK Eiendom AS
Frank Kjærnes
forretningsfører

SAMEIET MØLLERVEIEN 4 / VULKAN 2
ÅRSRAPPORT 2024

TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Kai Sjøvold
Styremedlem:	Erika Krone
Styremedlem:	Ola Aukan Velund
Varamedlem:	Marianne Frønsdal

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Møllerveien 4 / Vulkan 2 består av 30 seksjoner, hvorav 21 i Møllerveien 4 og 9 i Vulkan 2. 1 seksjon er næringsseksjon, de resterende er boligseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 218, bnr. 129 i Oslo kommune.

2. Forsikringer
Sameiets eiendom er forsikret i Chubb. Forsikringen er en fullforsikring. Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.
Da gjeldende forsikring har en egenandel på kr. 300.000 vurderes et nytt tilbud med kr. 25.000 i egenandel. Dette vil medføre en premieøkning på ca. 42,5%.

3. Overdragelser
Det har siden forrige årsmøtet vært 3 overdragelser av leiligheter i Vulkan 2. I tillegg er boligseksjonene i Møllerveien 4 overført til Møllerveien 4 Borettslag.

4. Styremøter
Styret har hatt kontakt ved behov.

5. Vedlikehold - hendelser
Det har vært ikke vært utført store vedlikeholdsarbeider i perioden.
Sist utførte IK Elektro kontroll var i 2018.

6. Økonomi
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 127.141. Sameiets egenkapital var pr. 31.12.24 negativ med totalt kr. 451.277, hvorav Møllervn 4 har et akkumulert overskudd på kr. 61.505 og Vulkan 2 et akkumulert underskudd på kr. 512.782. Det akkumulerte underskuddet er dekket inn ved et lån i DNB som hadde en restgjeld pr. 31.12.24 på kr. 665.840.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet.

Oslo, 26.2.2025

Kai Sjøvold	Erika Krone	Ola Aukan Velund
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

RESULTATREGNSKAP		2024	Mø4	Vulkan 2	Budsjett 2024	2023
Inntekter:	**Note:**					
Fellesutgifter		1 140 492	799 212	341 280	1 140 413	1 036 638
Kabel TV / internett		25 056	17 280	7 776	25 056	25 056
Diverse inntekter	1	6 664	6 664	0	3 000	103 382
Fjernvarme		560 112	392 604	167 508	560 112	560 112
Festeavgift		64 884	33 036	31 848	64 884	61 584
Sum inntekter		**1 797 208**	**1 248 796**	**548 412**	**1 793 465**	**1 786 772**
Kostnader:						
Elektrisitet		73 862	35 147	38 715	75 000	70 414
Fjernvarme		438 302	307 162	131 140	500 000	492 209
Kommunale avgifter		356 990	250 179	106 811	360 000	295 110
Kabel TV		23 664	16 321	7 343	25 000	17 748
Renhold og matteleie		87 254	44 053	43 201	73 000	70 885
Ventilasjon		0	0	0	10 000	4 194
Diverse kostnader		6 656	6 656	0	5 000	0
Drift og vedlikehold	2	159 587	85 907	73 680	150 000	71 509
Heiskostnader		84 208	0	84 208	100 000	186 717
Forretningsførsel		42 152	29 540	12 612	42 152	49 174
Lettstyrt HMS		4 165	2 919	1 246	0	0
Revisjon		11 856	8 309	3 547	15 000	15 194
Vaktmester		113 750	79 647	34 103	60 000	63 835
Brannvarslingsanlegg		88 960	62 343	26 617	60 000	71 658
Forsikringspremie		56 275	39 438	16 837	57 000	52 305
Festeavgift		65 620	33 269	32 351	64 884	62 632
Bankomkostninger		5 204	3 646	1 558	3 000	3 826
Sum driftskostnader		**1 618 505**	**1 004 536**	**613 969**	**1 600 036**	**1 527 410**
Driftsresultat		**178 703**	**244 260**	**-65 557**	**193 429**	**259 362**
Finansinntekter/kostnader:						
Rentekostander		51 562	36 135	15 427	52 800	49 096
Renteinntekter		0	0	0	201	187
Sum finansinntekter/kostnader		**-51 562**	**-36 135**	**-15 427**	**-52 599**	**-48 909**
ÅRSRESULTAT		**127 141**	**208 125**	**-80 984**	**140 830**	**210 453**
Disponering:						
Overført Annen egenkapital Vu2		-80 984				
Overført Annen egenkapital Mø4		208 125				
Sum disponert		**127 141**				

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

BALANSE PR. 31. DESEMBER		2024	2023
Eiendeler:	**Note:**		
Omløpsmidler:			
Fordringer:			
Utestående fellesutgifter		9 281	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 916	0
Andre fordringer		33 650	33 650
Sum fordringer		**48 847**	**33 650**
Bankinnskudd, kontanter o.l.:			
DNB		353 293	335 797
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**353 293**	**335 797**
Sum omløpsmidler		**402 140**	**369 447**
Sum eiendeler		**402 140**	**369 447**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital:			
Annen egenkapital Mø4	3	61 505	-146 620
Annen egenkapital Vu2	3	-512 782	-431 798
Sum opptjent egenkapital		**-451 277**	**-578 418**
Sum egenkapital		**-451 277**	**-578 418**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Blanco lån	4	665 840	728 174
Sum kangstiktig gjeld		**665 840**	**728 174**
Kortsiktig gjeld:			
Kreditorer/Leverandørgjeld		166 600	199 542
Påløpte renter		4 436	4 436
Forskuddsbetalte fellesutgifter		16 541	15 713
Sum kortsiktig gjeld		**187 577**	**219 691**
Sum gjeld		**853 417**	**947 865**
Sum egenkapital og gjeld		**402 140**	**369 447**

Oslo, 26. februar 2025

Kai Sjøvold Erika Krone Ole Aukan Velund

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

	2024	**2023**
A. Disponible midler pr. 01.01.	149 756	531
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	127 141	210 453
Endring langsiktige lån	-62 334	-61 228
B. Årets endring i disponible midler	**64 807**	**149 225**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**214 563**	**149 756**
Spesifikasjon av disponible midler		
Kortsiktige fordringer	48 847	33 650
Bankinnskudd	353 293	335 797
Omløpsmidler	**402 140**	**369 447**
Kortsiktig gjeld	-187 577	-219 691
Disponible midler	**214 563**	**149 756**

Note 1 Diverse inntekter:

	Mø4	**Vu2**
Inntekt vaskeriet	6 664	0
Sum	**6 664**	**0**
Totalt		**6 664**

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 2 Drift og vedlikehold:

	Mø4	Vu2
Diverse småinnkjøp (skilt, lysmateriel m.m.)	0	0
Vinduspuss	5 835	19 306
Lås- og nøkkelservice	6 223	10 068
Fjerning av tagging	8 125	0
Arbeid med detektor, sensor	5 944	0
Skiftet boddør	0	17 250
Utbedring nødlys	39 420	16 830
Vannanalyse	5 237	2 236
Vaktmester 2023	12 906	5 510
Utrykning brann og redningsetaten	0	1 481
Fiberlinje SD anlegg	2 217	999
Sum	**85 907**	**73 680**
Totalt		**159 587**

Note 3 Annen egenkapital:

	Mø4	Vu2
Annen egekapital pr. 01.01	-146 620	-431 798
Årests resultat	208 125	-80 984
Sum	**61 505**	**-512 782**
Totalt		**-451 277**

Egenkapitalen i sameiet er negativ. Det skyldes at den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader

Note 4 Lån:

Lån i DNB. Innfris i 2032. Rentesats 31.12: 7,40 %	665 840
Sum	**665 840**

Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2

BUDSJETT	2025	Mø4	Vulkan 2	Res 2024
Inntekter:				
Fellesutgifter 1)	1 230 632	837 312	393 320	1 140 492
Kabel TV / internett	25 056	17 280	7 776	25 056
Diverse inntekter 2)	55 000	5 000	50 000	6 664
Fjernvarme	560 112	392 604	167 508	560 112
Festeavgift	269 278	236 218	33 060	64 884
Sum inntekter	**2 140 078**	**1 488 414**	**651 664**	**1 797 208**
Kostnader:				
Elektrisitet	75 000	37 500	37 500	73 862
Fjernvarme	500 000	350 400	149 600	438 302
Kommunale avgifter	360 000	252 288	107 712	356 990
Kabel TV	25 000	17 243	7 758	23 664
Renhold og matteleie	73 000	36 500	36 500	87 254
Ventilasjon	10 000	7 008	2 992	0
Diverse kostnader	5 000	3 504	1 496	6 656
Drift og vedlikehold	150 000	80 000	70 000	159 587
Heiskostnader	90 000	0	90 000	84 208
Forretningsførsel	43 204	30 277	12 927	42 152
Lettstyrt HMS	3 500	2 453	1 047	4 165
Revisjon	13 000	9 110	3 890	11 856
Vaktmester	60 000	42 048	17 952	113 750
Brannvarslinganslegg	60 000	42 048	17 952	88 960
Forsikringspremie	85 000	59 568	25 432	56 275
Festeavgift	269 278	236 218	33 060	65 620
Bankomkostninger	4 000	2 803	1 197	5 204
Sum driftskostnader	**1 825 982**	**1 208 968**	**617 014**	**1 618 505**
Driftsresultat	**314 096**	**279 446**	**34 651**	**178 703**
Finansinntekter/kostnader:				
Rentekostander	48 000	33 638	14 362	51 562
Renteinntekter	3 904	2 736	1 168	0
Sum finansinntekter/kostnader	**-44 096**	**-30 902**	**-13 194**	**-51 562**
ÅRSRESULTAT	**270 000**	**248 543**	**21 457**	**127 141**
Avdrag lån ca	65 000	45 552	19 448	

1) Vulkan øker med 20% fra 1.7.2025
2) Ekstrainnkalling Vulkan kr. 50.000

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET MØLLERVEIEN 4
OG VULKAN 2

Vedtatt på årsmøte 10. mars 2025

FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboere i Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2 et trivelig og godt bomiljø. Vi tilstreber å ha det rent, pent og ryddig.

GENERELT

1. Disse husordensreglene skal sikre et godt miljø for beboerne i Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2.

2. Alle som benytter arealer i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Spesielt ansvarlige for at reglene overholdes er eiere og leiere av boenheter.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun **skriftlige** klager blir behandlet.

5. Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

RO

6. På hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også i korridorer, svalganger, inngangspartier og utearealer. På helligdager, lørdag og søndag skal det være ro mellom kl 24.00 og 10.00. Det henstilles til at det utvises normalt hensyn hva gjelder bruk av musikkanlegg, instrumenter, vaskemaskiner og tørketromler. Dersom det avholdes fest eller arrangement med høyt lydnivå skal naboer varsles i hvert enkelt tilfelle.

7. Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, må det

utvises særlig hensynsfullhet og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.

8. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig samtykke fra naboene, og styrets godkjennelse.

Utvendige installasjoner

9. Det tillates foreløpig ikke å sette opp solavskjerming.

10. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer som å tette glassrekkverkene på balkonger med transparent film eller annet. Det er ikke tillatt å gjøre endringer eller tillegg på fasade eller byggmasse, faste eller midlertidige, uten at dette er godkjent av styret. Herunder levegger, vindskjermer, markiser og lignende.

11. Det er forbudt å montere parabolantenne på bygningen/balkongen.

OPPGANGENE / FELLESAREALENE

12. **Inngangsdørene** skal alltid holdes **låst.** Beboere som befinner seg ved inngangsdør skal bare slippe inn folk de kjenner. Ved anrop på porttelefonen, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.

13. I gjennomgående korridorer/rømningsveier er det ikke tillatt å sette fra seg gjenstander.

14. Sykler skal plasseres ute, eventuelt i bod.

15. Det er **ikke** tillatt å **røyke** i oppgangene, svalgangene og i innvendige fellesarealer.

KJELLERGANGER OG BODER

16. Dører inn mot kjelleren skal **alltid** være **låst.**
17. Det er strengt **forbudt** å lagre **brannfarlige** eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

SØPPEL

18. Søppel skal kastes i sameiets avfallsdunker i søppelrom. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av avfallsdunkene, eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal

legges i avfallsdunk for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer.

DYREHOLD

19. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

EIERSKIFTE

20. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler.

UTLEIE

21. Seksjonseier skal melde ifra til styret om utleie og navn og kontaktopplysninger til leieboere.

    Seksjonseier skal presisere for leietaker husordensreglement og vedtektenes § 2 som setter grenser for bruk av seksjonene og eiendommen.

    Seksjonseier er ansvarlig for skader leieboer måtte påføre sameiet eller andre seksjoner.

    Brudd på husordensreglement eller vedtektene fra leieboere ansees som mislighold og kan få konsekvenser for eierforholdet, jfr. vedtektene §§ 7 og 8.

POSTKASSER

22. Seksjonseier plikter å holde navneskiltet på postkassen oppdatert. Navneskiltet skal være formlikt med "Postkasseskilt - Liten" fra Posten i fargen [TBD] i størrelse [TBD]. Det skal ikke være andre merker enn navneskiltet på postkassene.

Utover disse husordensregler, henvises til: **Vedtekter for Sameiet Møllerveien 4 og Vulkan 2**

FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til: **.....**

å representere meg på årsmøtet den / 20 i

Sameiet .....

Sted..... Dato.....

..... ……

Navn på seksjonseier (blokkbokstaver) Signatur

OM FULLMAKTER:

Fullmakten kan gjelde alle saker eller begrenses til en eller flere saker. Den kan ikke inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker.

Begrunnelsen er at man ved en skriftlig (hemmelig) avstemming ikke kan kontrollere om fullmektigen etterkommer fullmaktsgiverens ønske.

Fullmakten må utstedes til en bestemt person og ikke til for eksempel styret som kollegium eller til en juridisk person for eksempel SK Eiendom AS.

Fullmakten tas med på møtet av fullmektigen eller sendes på e-post til: post@skeiendom.no

SAMEIET MØLLERVEIEN 4 OG VULKAN 2

Protokoll fra ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte ble avholdt tirsdag den 10/3-25 kl. 16.00 via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
Følgende deltok på møtet:
Kai Sjøvold og Kristian Fredrik Mehus fra Møllerveien 4 Borettslag, Heimstaden Property 1 AS og Fredensborg 18 AS, Andrew Sherwood, Oda Moe Bjørkelo, Erika Krone og Ola Aukan Velund.
Fra forretningsfører deltok Frank Kjærnes
b) Valg av møteleder.
Vedtak: Frank Kjærnes ble valgt

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Frank Kjærnes ble valgt til sekretær og Erika Krone til å undertegne protokollen.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.
Vedtak: Godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2024

a) Styrets årsrapport
Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.
b) Regnskap
Regnskapet ble gjennomgått.

- Heisen i Vulkan har vært et gjentakende problem. Det viste seg at kretskortet måtte byttes. Etter dette har heisen fungert bra.
- Styret vil ta ny kontakt med Kone ved hjelp av Heiskonsulenten (Move) for å forsøke å få refundert mer av heiskostnadene.
- Det ønskes at regnskapet for ettertiden også viser budsjett kolonnene for Mø4 og Vulkan 2.

Vedtak: Regnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Budsjett for 2025

Fellesutgiftene for Vulkan 2 må heves med 20% fra 1/7-25. I tillegg må det kalles inn 50.000. ekstra fra seksjonene i Vulkan 2.

- Det ble besluttet å endre beløpet for heis til 50.000 i budsjettet.
- Ekstrainnkallingen på 50.000 utsettes inntil avklaring på videre reklamasjoner mot Kone. Dersom likviditeten tilsier det, vil beløpet allikevel bli kalt inn.

Vedtak: Budsjettet ble vedtatt.

4. Valg av styret

Følgende ble valgt:

Kai Sjøvold	- styreleder
Erika Krone	- styremedlem
Ola Aukan Velund	- styremedlem
Kristian Fredrik Mehus	- varamedlem.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/29b464e8-bd10-4df4-bbc5-befde5a60e1a
visma sign
www.vismasign.com

5. Forslag fra Ola Velund om innføring av husordensregler i sameiet

Kai Sjøvold opplyste at den del av avsnittene ikke kan gjelde for borettslagsandelene i Møllervn 4. I første omgang vedtas husordensreglene til kun å gjelde Vulkan 2.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt. Gjelder i første omgang kun for Vulkan 2.

6. Eventuelt

- Status fukt og lukt i Vulkan 2 utenfor heisen i kjeller. Utbygger har vært og injisert i betongen i kjeller. Det har hjulpet noe, men problemet er ikke løst. Styret vil forfølge dette videre.
- Det ble opplyst at noen uvedkommende har tatt seg opp til takterrassen i 9. etg. Skilt om at dette er privat er satt opp. Uklart hvor disse kommer fra. Mest sannsynlig kommer de fra Maridalsvn 9 eller 11.

Frank Kjærnes (elektronisk signert)	Erika Krone (elektronisk signert)
Møteleder	Protokollvitne

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/29b464e8-bd10-4df4-bbc5-befde5a60e1a
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Erika Krone
9eebd452-e20c-4dfa-9815-de1f4a2e4bc3 - 2025-03-19 10:22:31 UTC +02:00
BankID - 971e67ae-bed1-4502-9f17-89d9d08a1d4c - NO

Frank Rune Kjærnes
bc94d7b5-6150-4a2e-9051-6463b04d6710 - 2025-03-19 11:01:07 UTC +02:00
BankID - 71a77b1d-c6f7-403b-a07d-dd4678a61301 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/29b464e8-bd10-4df4-bbc5-befde5a60e1a
visma sign
www.vismasign.com

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0350/25
Vår referanse: 3759077/26464324
Bestilling: C3 2025-05-21 (6) 118

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
928979	200	13.8.2019	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	218	129	0	2

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602567881
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994931156	SAMEIET MØLLERVEIEN 4		Stensberggata 27, 0170 OSLO
989080040	MØLLERVEIEN 4 EIENDOMSSELSKAP AS		Stensberggata 27, 0170 OSLO
815007042	FREDENSBORG 03 AS		Stensberggata 27, 0170 OSLO
979582382	MARIDALSVEIEN 9 B ANS		Møllerveien 4, 0182 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	218	129

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 21-7-19

Doknr: 928979 Tinglyst: 13.08.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/928979/200
Uthentet 2025-05-21 13:11

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
28.06.2019

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Sølvi Blindheim; T: 48190149

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokat Christian Wefling AS	994 891 626	994 931 156	911 00 897
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Tomtegata 4	2615	Lillehammer	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	218	129	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1-11,13,15-22	989 080 040	Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS	1/1
12	815 007 042	Fredensborg 03 AS	1/1
14	979 582 382	Maridalsveien 9 B ANS	1/1
	994 931 156	SAMEIET MØLLERVEIEN 4	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn tl seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
2	N	1020	B
3	B	50	
4	B	26	
5	B	26	
6	B	48	
7	B	50	
8	B	32	
9	B	32	
10	B	48	
		Nevner = 2594	

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2019	Christian Wefling

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Tilføyet av saksbehandler med tillatelse fra søker Christian Wefling. SOBL 27.06.2019

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 1 overføres til seksjon 2 som tillegg. areal i bygning. Snr. 1 Utgj

Det opprettes ni nye boligseksjoner på fellesareal. Nye seksjoner er seksjon 23 til seksjon 31. Nevnernen i sameiebrøken øker. Tellerne til seksjon 2 til 22 endres. Nye balkonger overføres fra fellesareal til hoveddel til hhv. seksjon 11, 14, 15, 18, 19 og 22. Nye boder overføres fra fellesareal til tillegsgdeler hhv. seksjon 23 til 31. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2019	Christian Welling

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

* Rettet av saksbehandler mot tillatelse fra Sinnes Christian i 11x11ing. Snr. 27.06.2019

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ bollgseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Oslo, 24.06.2019		Kai Sjøvold for Sameiet Møllerveien 4
Seksjonsnummer 1-11, 13, 15-22	Sted og dato Oslo, 24.06.2019	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Anders Tveter for Møllerv.4 Eiendomsselskap AS
Seksjonsnummer 12	Sted og dato Oslo, 24.06.2019	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Anders Tveter for Fredensborg 03 AS
Seksjonsnummer 14	Sted og dato Oslo, 24.06.2019	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Anders Tveter for Maridalsveien 9 B ANS
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2019	Christian Welling

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 24.06.2019		Kai Sjøvold for styret i Sameiet Møllerveien 4
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	218	129		1-22 23-31

Dato	Underskrift	Stempel
28.6.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2019	Christian Welling

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	50	
12	B	32	
13	B	32	
14	B	48	
15	B	50	
16	B	32	
17	B	32	
18	B	48	
19	B	50	
20	B	32	
21	B	32	
22	B	48	
23	B	76	B
24	B	76	B
25	B	76	B
26	B	76	B
27	B	76	B
28	B	76	B
29	B	76	B
30	B	76	B
31	B	168	B
		Nevner = 2594	

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.2019	Christian Wefling

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Utskrift

Side 1 av 1

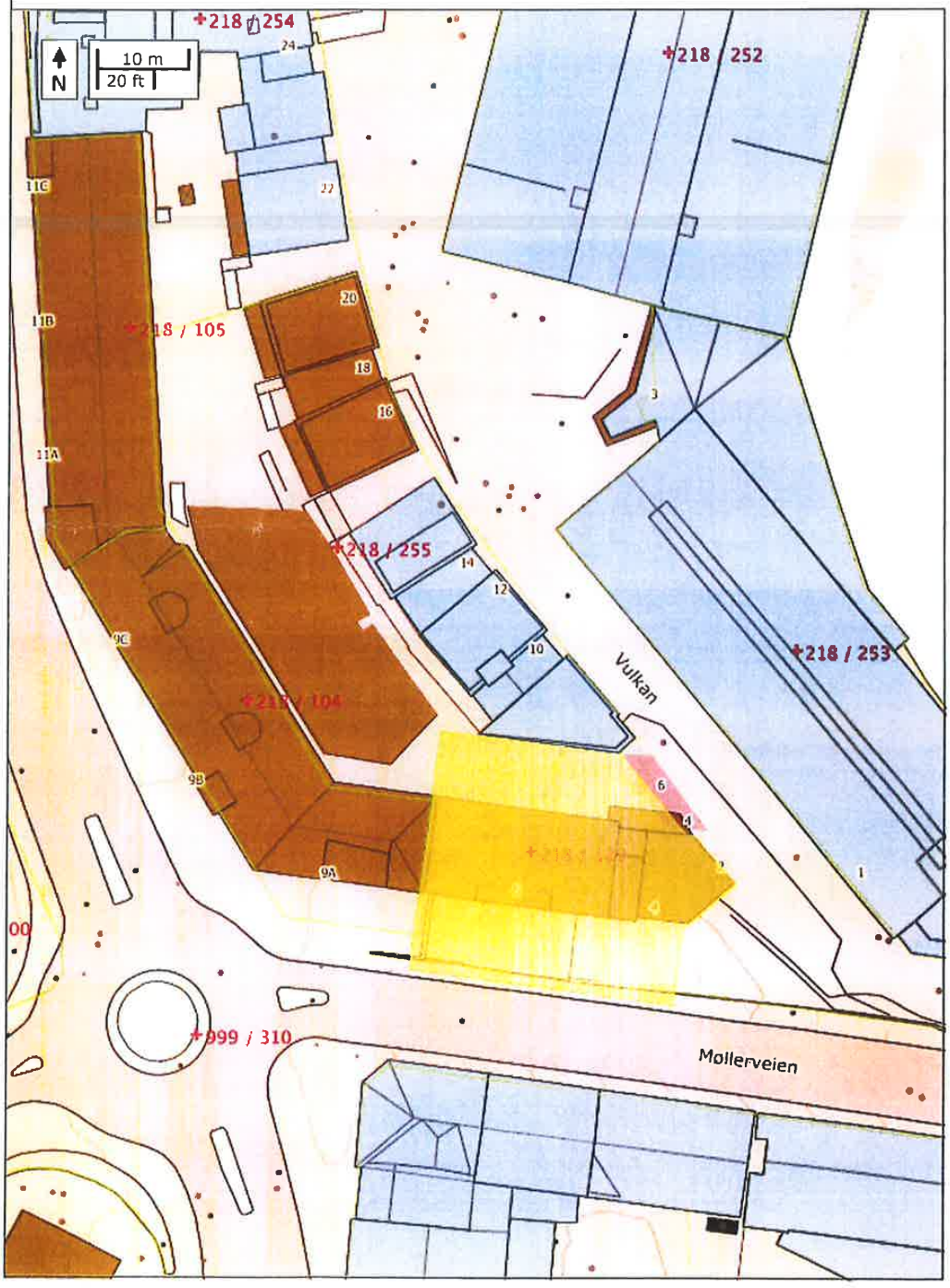
VEDLEGG 1 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

29/10 2018



http://www.seeiendom.no/structures/printPrepare.htm

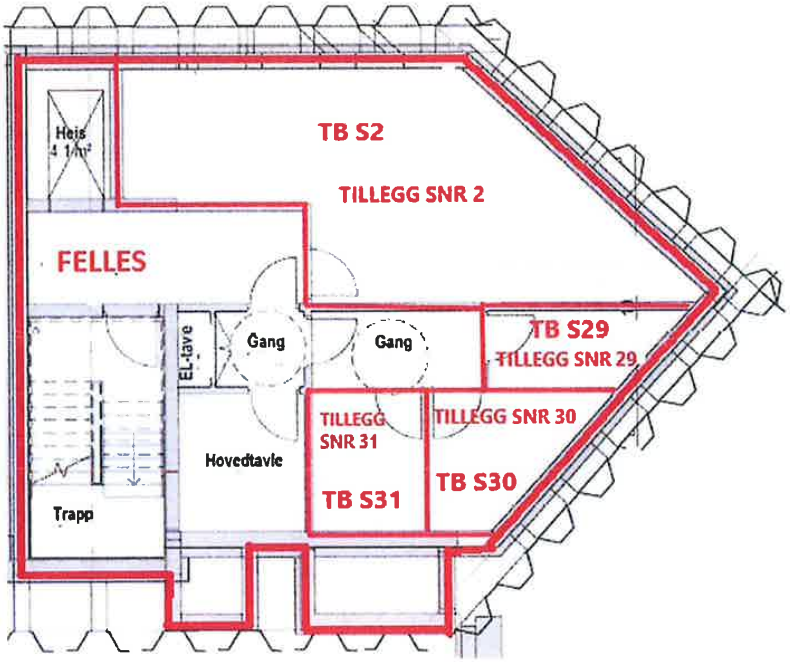
29.10.2018

GNR 218 BNR 129 OSLO

VEDLEGG 2 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan U

Vulkan 2

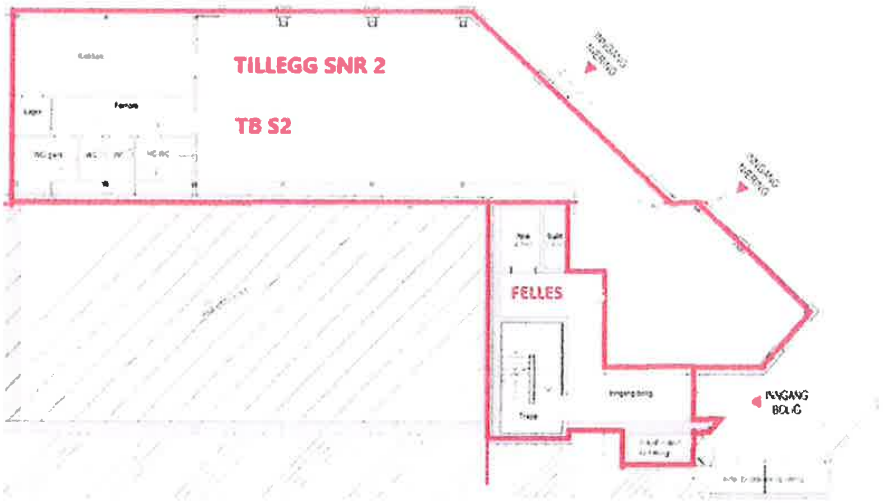


VEDLEGG 3 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GNR 218 BNR 129 OSLO

Plan 1

Vulkan 2, 4 og 6



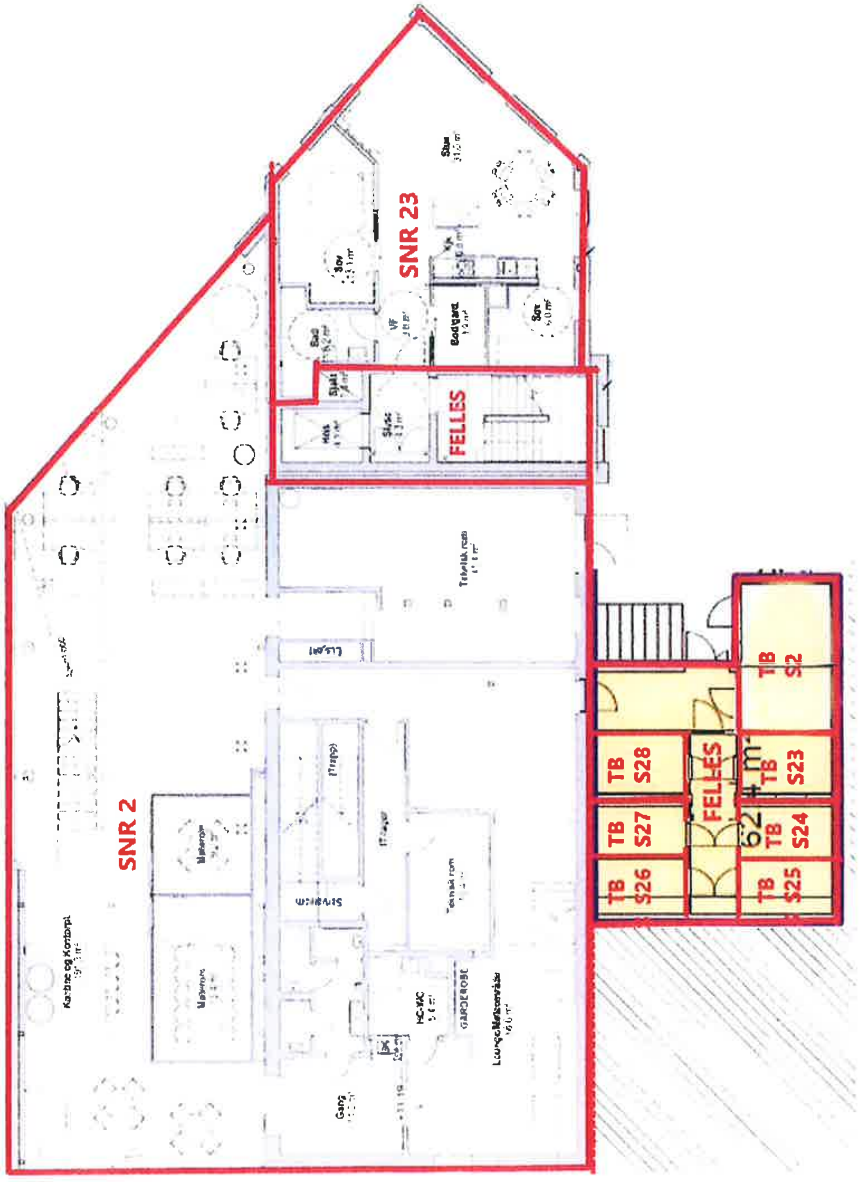
VEDLEGG 4 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GNR 218 BNR 129 OSLO

Plan 2

Møllerveien 4 (snr 2)

Vulkan 2 (snr 23)



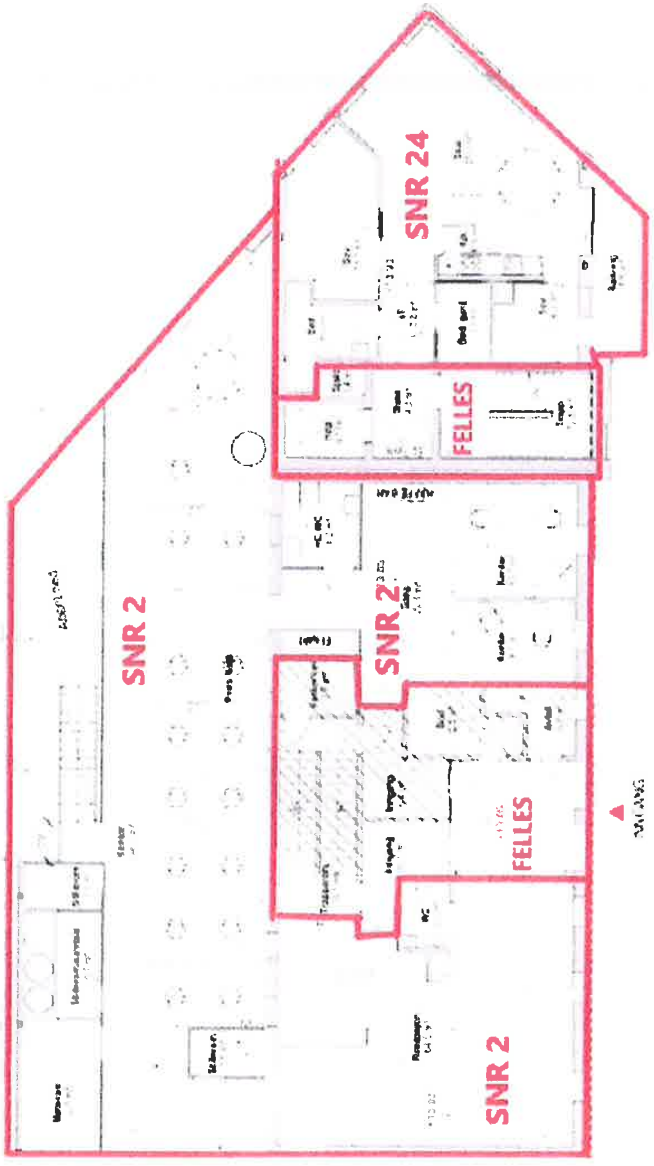
VEDLEGG 5 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GNR 218 BNR 129 OSLO

Plan 3

Møllerveien 4 (snr 2)

Vulkan 2 (snr 24)

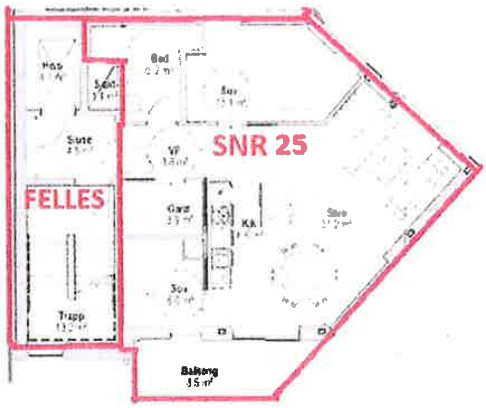


VEDLEGG 6 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GNR 218 BNR 129 OSLO

Plan 4

Vulkan 2 (snr 25)

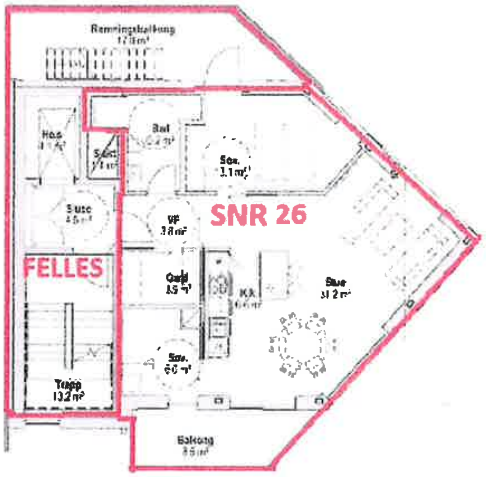


VEDLEGG 7 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GNR 218 BNR 129 OSLO

Plan 5

Vulkan 2 (snr 26)



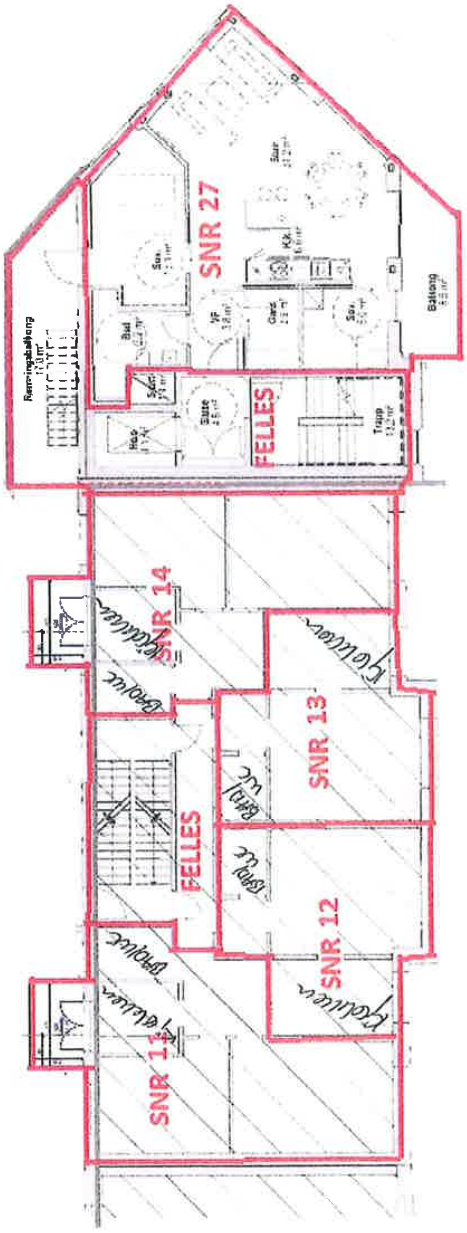
VEDLEGG 8 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GNR 218 BNR 129 OSLO

Plan 6

Møllerveien 4 (snr 11 til 14)

Vulkan 2 (snr 27)



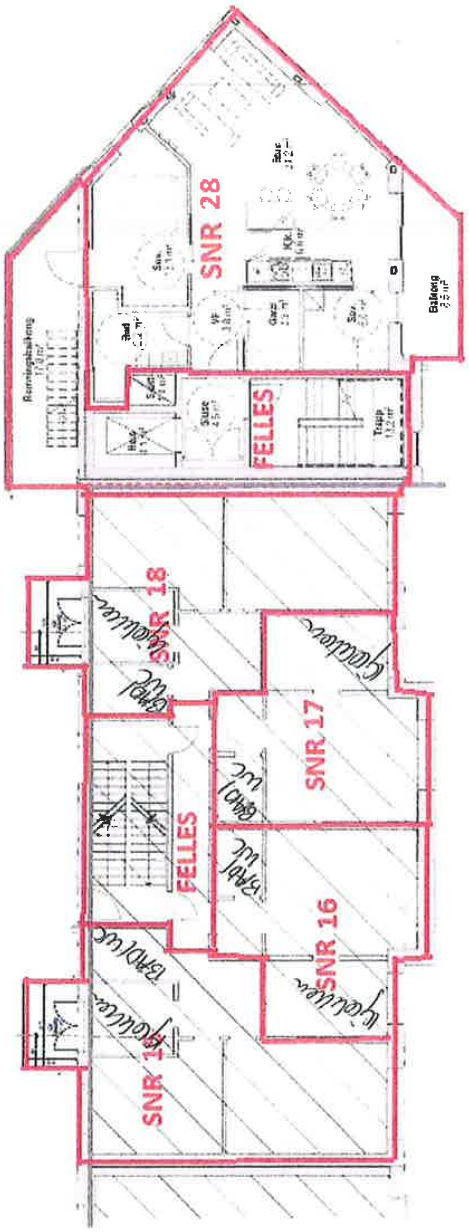
VEDLEGG 9 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GNR 218 BNR 129 OSLO

Plan 7

Møllerveien 4 (snr 15 til 18)

Vulkan 2 (snr 28)



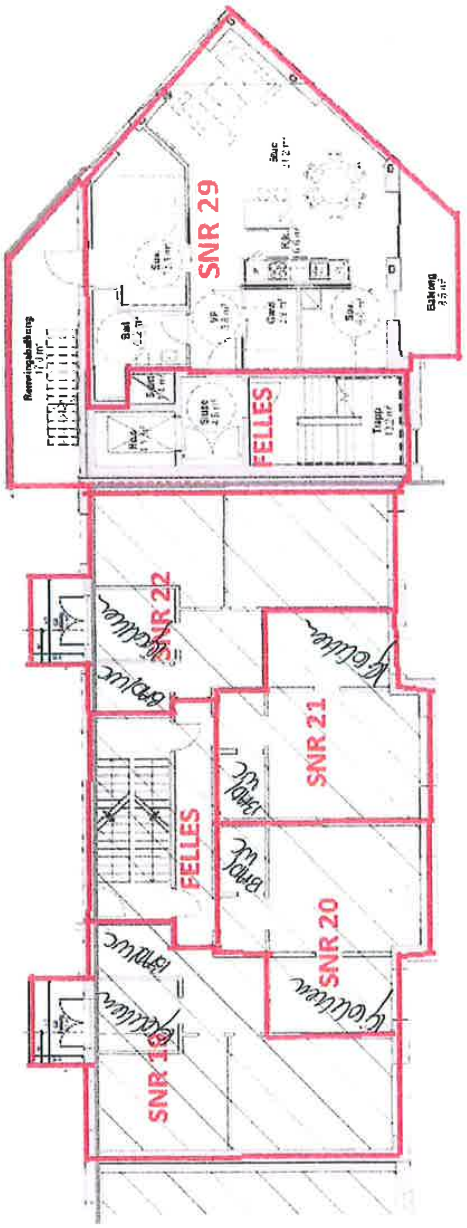
VEDLEGG 10 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GNR 218 BNR 129 OSLO

Plan 8

Møllerveien 4 (snr 19 til 22)

Vulkan 2 (snr 29)



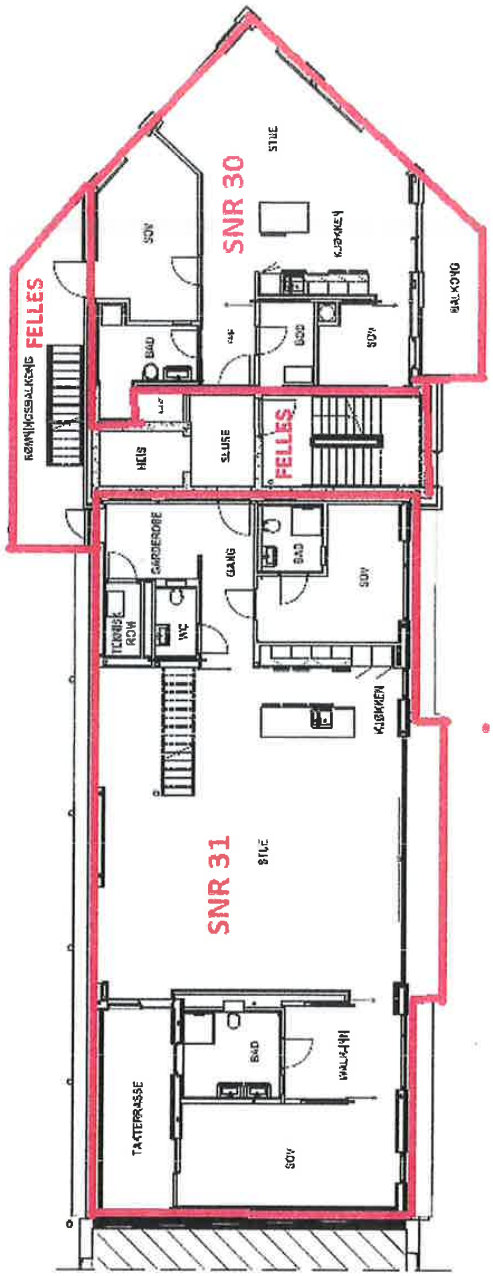
VEDLEGG 11 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GNR 218 BNR 129 OSLO

Plan 9

Møllerveien 4 (snr 31)

Vulkan 2 (snr 30)



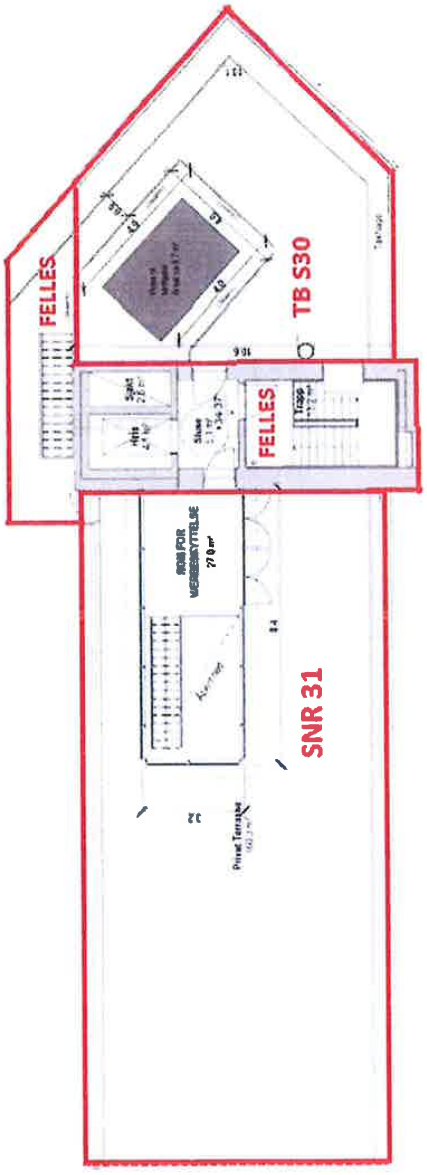
VEDLEGG 12 AV 12
BYGG- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

GNR 218 BNR 129 OSLO

Plan 10

Møllerveien 4 (snr 31)

Vulkan 2 (fellesareal)



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0350/25
Vår referanse: 3759075/26464313
Bestilling: C3 2025-05-21 (6) 116

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
106393	200	8.2.2011	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	218	129	0	2

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenderens navn (rekvirent)	Plass for tinglysingsstempel
Fredensborg Eiendomsselskap AS	Doknr: 106393 Tinglyst: 08.02.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Møllerveien 4	
Postnr.: 0182 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr: 988 664 332 Ref.nr.	

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0301	Oslo	218	129		Snr 1-22

Beskaffenhet [2]	Tomtens areal	Tomteverdi
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd		

Hva skal grunnen brukes til?
☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
989 079 573	Møllerveien 4 Tomteselskap AS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
934 631 005	Fredensborg Norge AS (snr 1-11, 13, 15-22)	20/22
943 582 815	Fredensborg AS (snr 12)	1/22
979582382	Maridalsveien 9 B (snr 14)	1/22

4. Festeavgift pr. år [3]

kr 18 624,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
Se pkt 7	15.12.2009

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter
Bortfesters panterett skal ha 1. prioritet

7. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt eventuelt vedlegg.
Tomtefesteloven § 7 regulerer festetiden

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
17/12-09		

SF-0213 04.2010 SignForm AS www.signform.no
Side 1 av 3

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	
Feste-kontrakten er i samsvar med	☐ Kartforretning/målebrev Datert ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra kommunen Datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Regulering av feste-avgift:	☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15. ☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefestelovens § 15: Bortfester kan med virkning fra 1.1 hvert år, øke festeavgiften i samsvar med økningen i konsumprisindeksen (kpi) pr 15.11 året før. Første rett til økning er pr 1.1.2011 basert på økning i kpi fra 15.11.2009 til 15.11.2010
Innløs-ningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommuni-kasjon:	☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses)	Festeavgiften betales på forskudd 1.1. hvert år. Festeavgiften forfaller til betaling uten påkrav og skal betales til bortfesters bankkonto
Dato 17/12-10	Bortfesters underskrift Festers underskrift

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato OSLO 17/12-10	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Kai Sjøvold Møllerveien 4 Tomteselskap AS
Sted, dato OSLO 17/12-10	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Kai Sjøvold for Møllerveien 4 Eiendomsselskap
Sted, dato	
Grunnelers samtykke	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Noter:

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefesteloven § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgifts iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

9. Festers underskrift forbeholdes:
IVAR TOLLEFSEN
For Mandalsveien 9BANS vei FREDENSBORG A S

TINGLYST
DOKUMENTNR. 106393
08 FEB. 2011
STATENS KARTVERK

Innsender: 994 891 626
Org.nr. 988 664 332
Fredensborg Eiendomsselskap AS
Møllerv 4, 0182 Oslo

TINGLYST
DOKUMENTNR. 29C095
08 APR 2014
STATENS KARTVERK

TILLEGGSAVTALE FESTEFORHOLD

Bortfester:	Møllerveien 4 Tomteselskap AS, org nr 989 079 573
Eier festerett snr 1 -22:	Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS, org.nr. 989 080 040
Tinglyste hjemmelshavere til festeretten:	Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS, org.nr. 989 080 040 Fredensborg AS, org.nr. 943 582 814 Maridalsveien 9 B ANS, org.nr. 979 582 382
Eiendom:	Gnr 218 bnr 129 snr 1-22 i Oslo

I tillegg til de rettigheter og vilkår som allerede er tinglyst er partene enige om at følgende vilkår også skal tinglyses:

1. Festeavgiften
Festeavgiften pr. år skal fra 1.1.2014 være kr 192 672.
Festeavgiften betales på forskudd 1.1. hvert år.
Festeavgiften forfaller til betaling uten påkrav og skal betales til bortfesters bankkonto.
Bortfester kan med virkning fra 1.1. hvert år øke festeavgiften i samsvar med årlig økning i konsumprisindeksen. Økningen i indeksen beregnes ved å benytte indekstallet for november måned året før avgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for november måned året før ny avgift trer i kraft.
Festeavgiften kan ikke nedreguleres.
Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelse av bruksareal, kan bortfester kreve festeavgiften oppjustert forholdsmessig.

2. Vilkår til fordel for panthavere
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt.
b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

TINGLYST
DOKUMENTNR. 29C095
08 APR 2014
STATENS KARTVERK
Trine Solberg

3. Verneting
Eiendommens rettskrets vedtas som verneting.

Oslo, 28.11.2013

Kai Sjøvold
for Møllerveien 4 Tomteselskap AS

Kai Sjøvold
for Møllerveien 4 Eiendomsselskap AS
gnr 218 bnr 129 snr 1-11, 13, 15-22

Kai Sjøvold
for Fredensborg AS
gnr 218 bnr 129 snr 12

Kai Sjøvold
for Fredensborg AS deltaker i Maridalsveien 9 B ANS
gnr 218 bnr 129 snr 14

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: 14-0350/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vulkan 2 0172 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 129, snr 31 (ideell andel 1/1) 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)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Sebastian T. Hellner
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
s.hellner@nordvikbolig.no
455 16 283

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