NORDVIK

Peter Møllers vei 29

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

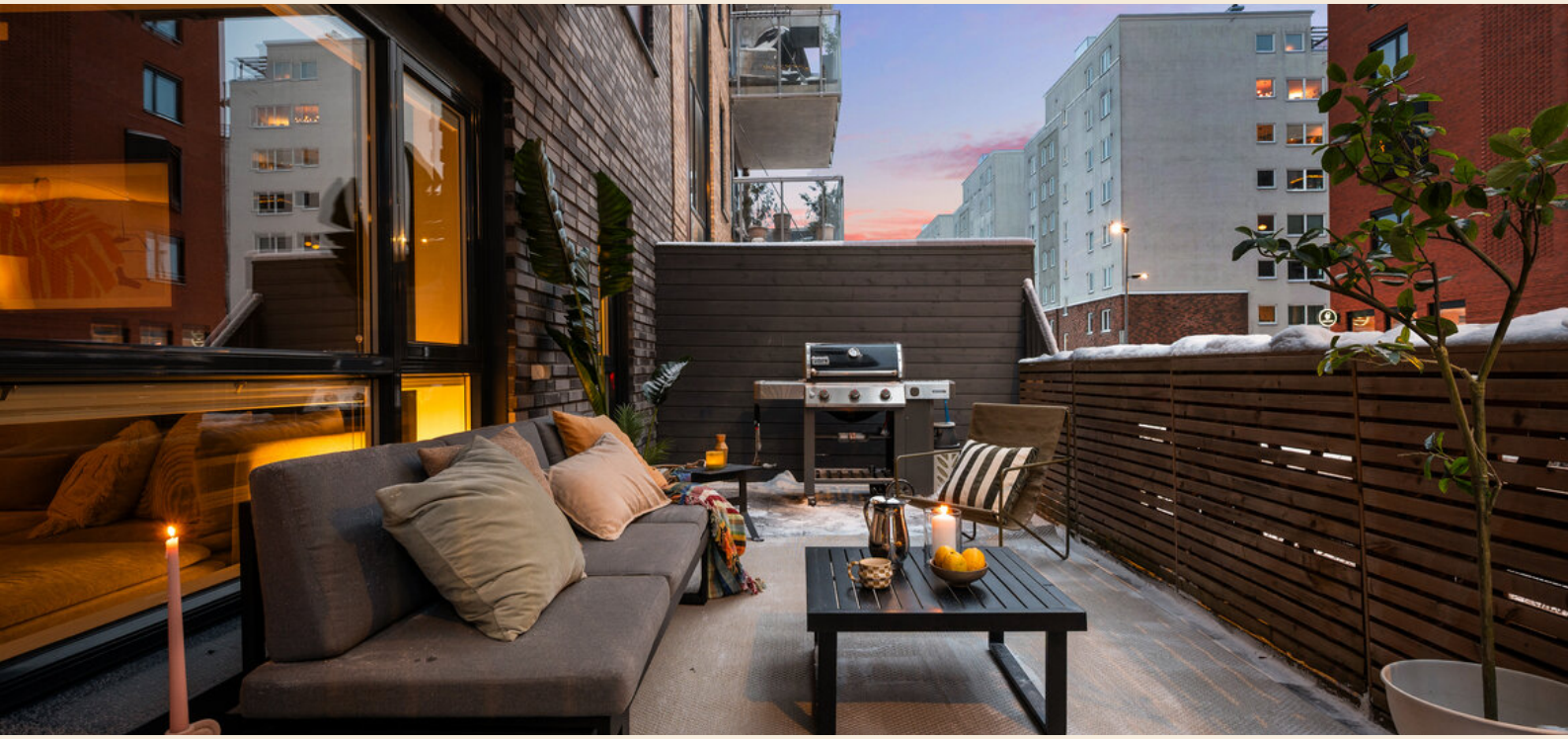
Peter Møllers vei 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Egenerklæringsskjema
43	Andre vedlegg
49	Vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.01.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og moderne 3-roms selveier fra 2018 med romslig markterrasse på 21 kvm – A-konto v.vann/fyring inkl.

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**156 380,-**
Totalpris	**6 356 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 306,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Peter Møllers Vei 29 - En moderne, lys og tiltalende 3-roms selveier fra 2018 med gjennomgående planløsning og trappefri adkomst i byggets 1. etasje. Leiligheten byr på en romslig markterrasse på 21 kvm og en praktisk, familievennlig planløsning som gir gode oppholdsrom både inne og ute.

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

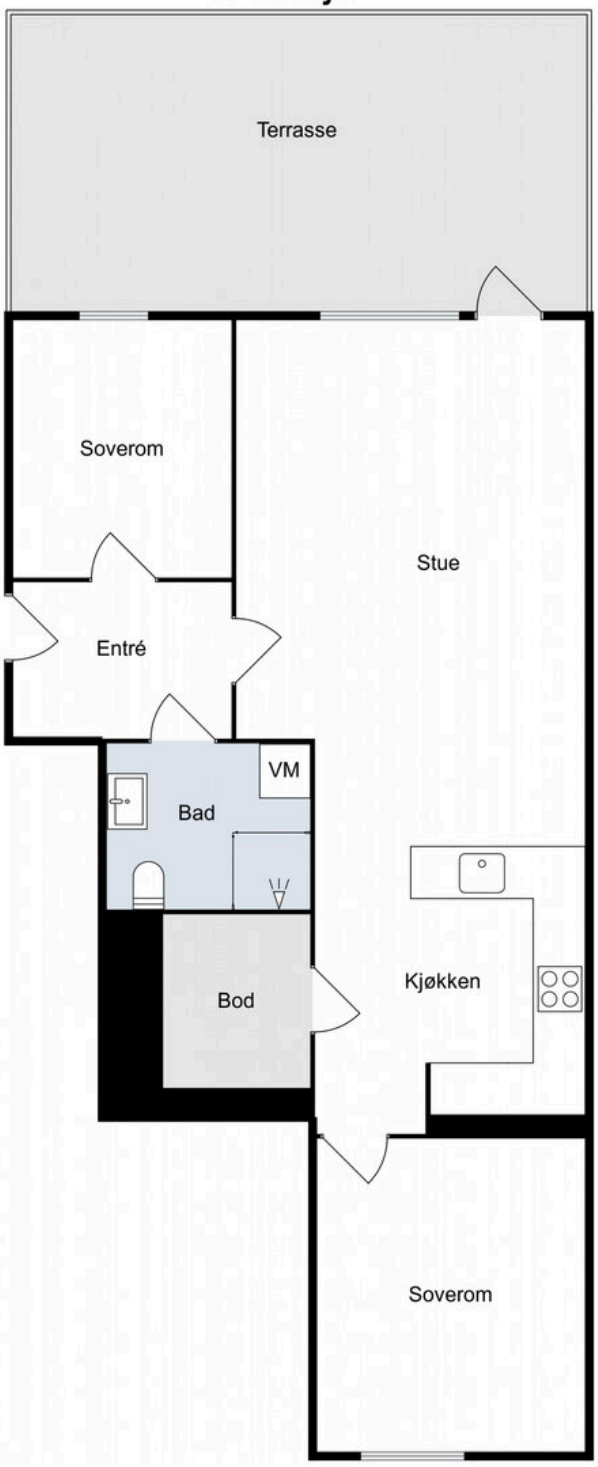
Fremtredende kvaliteter:

- Attraktiv 3-roms selveier fra 2018
- Stilrent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- God takhøyde
- Romslig markterrasse på 21 kvm
- Vannbåren varme i badegulv
- A-konto oppvarming

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

Peter Møllers vei 29, 0585 OSLO
1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


























SMEG










iele













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0330/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Peter Møllers vei 29, 0585 OSLO
Gnr 124, bnr 39, snr 70 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mathias Ekeberg
Ida Elsebø-Ekeberg

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 369 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entrè, bad, 2 soverom, bod, kjøkken og stue.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 21 kvm. Markterrasse.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

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

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

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

Standard
Stue:
Romslig og innbydende stue med store gulv-til-tak-vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Herfra er det utgang til en hyggelig, opparbeidet markterrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Stuen er malt i en lun og behagelig fargetone, og har god plass til både sofa med tilhørende møblement og spisebord – perfekt for både avslapning og koselige middagsselskaper.

Markterrasse:
Fra stuen er det direkte utgang til en stor og innbydende markterrasse på hele 21 kvm. Her er det rikelig med plass til utemøblement, grill og beplantning. Terrassen er overbygd og har rekkverk i trekonstruksjon som gir god skjerming og en lun atmosfære.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som gir en luftig og sosial planløsning. Innredningen er moderne med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap, samt avtrekk over kokeplassen.

Bad:
Moderne baderom med flislagt gulv med gulvvarme og veggfliser. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Her er også opplegg for vaskemaskin, balansert ventilasjon og himling med lakkerte stålplater med innfelt downlights.

To soverom
Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det andre soverommet passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, med plass til seng, nattbord, kommode og garderobeskap.

Entré:
Romslig og innbydende entré som gir et flott førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppheng av ytterklær og plassering av sko. Fra entréen er det direkte adkomst til en innvendig bod, som egner seg godt til oppbevaring av private eiendeler.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil : 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Assemblin og Skanska har utbedret fjernvarmeanlegget i hele sameiet.

- Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja. Beskriv: Det har vært tilfelle av skjeggkre som er bekjempet i en annen blokk i sameiet. Dette gjaldt Peter Møllers vei 25 og 27, men dette er en separat blokk fra vår enhet.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Svar: Ja. Beskriv: Ja, mangelfull varme i fjernvarme og radiatorer. Styret i borettslaget vant sak mot Skanska og Assemblin, og assemblin har utbedret fjernvarmeanlegget i høst (2025).

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Utvendig:
Boligblokk bygget i 2018. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder.
Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget)

Innvendig:
Himlinger med prefabrikkerte betongelementer.
Vegger med malte plater.
Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,67 m.

Tilstandsgrader:
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Innvendig / Dør inn til baderom:
Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Våtrom / Sanitærutstyr og innredning:
Avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Tiltak: Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

TGIU:
- Innvendig / Radon: Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.
- Våtrom / Tilliggende konstruksjoner: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

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

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Hyller på det minste soverommet.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser i snitt å ha strømkostnader på kr. 400 pr. mnd.

Eiendommen har Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 306,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto energi (v.vann og fyring), bredbånd, TV, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Akonto energi bolig kr. 1 110,-
- Felleskost likt bolig kr. 326,-
- Felleskost brøk bolig kr. 2 701,-
- Bredbånd kr. 169,-

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

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

Andre utgifter
Utover det som innbetales i fellesutgifter til sameie, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikringer m.m.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 847 231,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 388 925,- pr. 2024
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
OBOSNett.
Grunnpakke med fiber er inkludert.
Internetthastighet: 1000/1000mbps.

Sameiet

Navn og orgnr.
Møllers Hage Eierseksjonssameie, orgnr. 920201806

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 187,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 19 512,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 330 744,-

Sameiet har disponible midler på kr. 864 110,- per. 31.12.2024

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6675226

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 021 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på 7021,6 m². Fellestomten er parkmessig opparbeidet med gressplen, prydbeplantning og stemningsfull utebelysning, og til barnas stor glede er det både lekeplass og volleyballnett i den hyggelige bakgården. Det er sitteplasser til felles anvendelse, og sameiet har egen parsellhage som beboerne kan benytte gratis. Sameiet har også egen årlig julegrantenning.

Adkomst
Det vil bli skiltet adkomst til visning.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.08.2022.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

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

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

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

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

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/124/39/70:
09.07.1920 - Dokumentnr: 901558 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:124 Bnr:39
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

06.01.2026 - Dokumentnr: 14418 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.10.2017 - Dokumentnr: 1119351 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 70
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 74/12994

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

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

typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 600,-
kr. 0,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - styling kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 200,-
Utlegg Styling kr. 11 890,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 235,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. januar 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

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

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

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

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

Peter Møllers vei 29

Nabolaget Løren - vurdert av 411 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	13 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Kuben videregående skole	18 min
Valle Hovin videregående skole	6 min

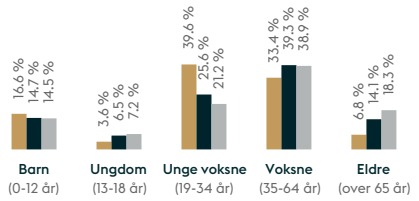
Offentlig transport

Lørenvangen Linje FB3, 23, 24	3 min 0.3 km
Løren T Linje 4	6 min 0.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	12 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Refstad. Roseveien ballplass.	3 min
Kruttverksveien balløkke	7 min
STERK treningssenter	4 min
EVO Løren	5 min

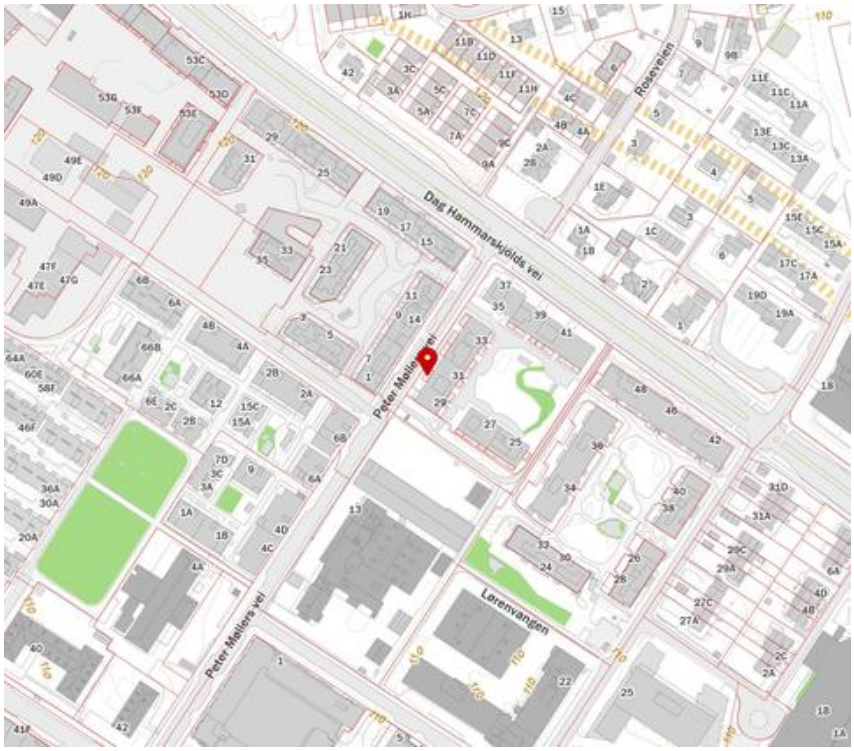
«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

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
10. des. 2025

Oppdragsnummer
21-0330/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Peter Møllers vei 29, 0585 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Mathias Ekeberg, Ida Elsebø-Ekeberg

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2234767
Forsikret i: Jernbanepersonalets bank og forsikring

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?

Ja

Beskriv: Assemblin og Skanska har utbedret fjernvarmeanlegget i hele sameiet.

---

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)

Ja

Beskriv: Ja, det har vært noe vannlekkasje i kjellerbod i underetasjen fra fjernvarmeanlegg. Dette skal være utbedret og gjelder ikke vår enhet.

---

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.

Ja

Beskriv: Det har vært tilfelle av skjeggkre som er bekjempet i en annen blokk i sameiet. Dette gjaldt Peter Møllers vei 25 og 27, men dette er en separat blokk fra vår enhet.

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

Ja

Beskriv: Ja, mangelfull varme i fjernvarme og radiatorer. Styret i borettslaget vant sak mot Skanska og Assemblin, og assemblin har utbedret fjernvarmeanlegget i høst.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

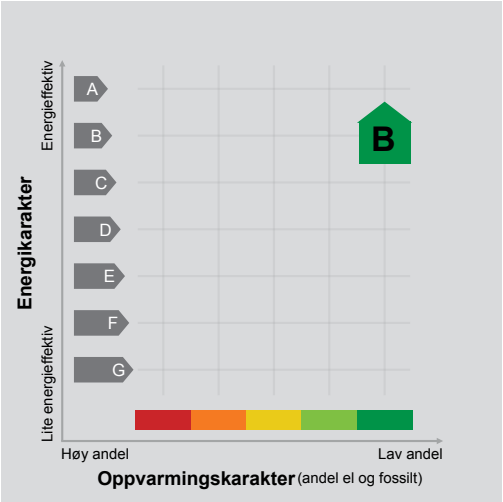
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 21-0330/25

ENERGIATTEST

Adresse	Peter Møllers vei 29
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	70
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300535391
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-209150
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	HUSOLA Energimerking AS



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

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	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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 ved 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.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0330/25 . Vår ref.: 7514-1-070 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Møllers Hage Eierseksjonsse.
Organisasjonsnr:	920201806
Seksjonseier:	Ekeberg, Mathias Kristoffer
Medeier:	Elsebø-Ekeberg, Ida
Leilighetsnummer:	070
Adresse:	Peter Møllers Vei 29, 0585 OSLO
Seksjonsnummer:	70
Gnr.	124
Bnr.	39

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 306,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto energi bolig	1 110,00	
Felleskost likt bolig	326,00	
Felleskost brøk bolig	2 701,00	
Bredbånd	169,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	86,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	5 187,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7514
MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Skui er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000 kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000 kr

Sak 7

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

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Sak 8

Valg av Internett/Tv leverandør

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Forslag til vedtak 3

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha en ny styreleder og 4 styremedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Linn Aarsten

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

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

- Karl Erik Broten

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

- Kenneth Engenes

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

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

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

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

- Martin Weiby

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

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

- Knut Halvor Skrede

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

Styrets årsrapport

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

Møllers Hage Styremøter:
Sameiets styre har hatt 9 styremøter.

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

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

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

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

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

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

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

Mvh

Styret

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.02.2025
Styret i Møllers Hage Eierseksjonssameie

Fredrik Lundberg	Linn Aarsten	Karl Erik Brøten
Murtaza Hussain	Zhongyuan Wang	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
KUNDEFORDRINGER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING	**-572 325**

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

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Til årsmøtet i Møllers Hage Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

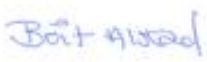
Vedlegg 2 16 av 19 7514 Revisjonsberetning Møllers Hage Eierseksjonsse..pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 7514 **Selskapsnavn:** MØLLERS HAGE EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

Husordensregler for Møllers Hage boligsameie

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

Leieavtaler
Ved inngåelse av leieavtale skal det alltid utleveres husordensregler.

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

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

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

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

Sørg for at utstyret alltid fungerer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bruk av balkong
Balkongene og terassene skal holdes i orden av leilighetens beboer.

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

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

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

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

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

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

Nøkler
Tap av nøkler skal meldes til styret omgående

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

Postkassene skal ha universell merking.

Se hjemmeside for nærmere informasjon om riktig postkasseskilt.

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

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

Vaktmester
Vaktmester skal melde forsømmelse eller misbruk til styret.

Dyrehold
Dyreholdet skal være i samsvar med norsk lov.

Gjesteparkering
Møllers hage har ikke gjesteparkering.

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

Dette gjelder også tips og ideer.

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

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

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

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

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

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

Styret epost
Email: mollershage@styrerommet.net

Møllers hage garasjesameie ordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tomgangskjøring
Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

Forbruk av strøm, etablering av ladepunkter for el-biler
Lading av elbiler og annet ekstraordinært forbruk via oppsatte strømkurser er pr parkeringsplass som har kjøpt dette.

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

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

Feil og mangler
Vesentlige feil og mangler ved anlegget skal varsles til en representant for styret så raskt som mulig via garasjesameiets e-postadresse mollershage@styrerommet.net

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

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

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

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

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

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

V E D T E K T E R

for

Møllers Hage Eierseksjonssameie org. nr. 920 201 806

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

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

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Fellesarealer og midlertidig enerett

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

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

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

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

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

Eneretten gjelder fram til 05.03.2050 (maksimalt 30 år).

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

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

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

Eneretten gjelder fram til 05.03.2050 (maksimalt 30 år).

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

3-3 Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

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

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

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

3-4 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Seksjon 167 er et realsameie bestående av 101 ideelle andeler, som alle er tilknyttet seksjoner i Møllers Hage Eierseksjonssameie.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

4-3 Kostnadsfordeling
Garasjeseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av seksjonssameiets felleskostnader etter vektet sameiebrøk som er satt til 25 % av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler.

Nærmere bestemmelser finnes i vedtekter for Møllers Hage Garasjesameie.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten med tilleggsarealer slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) overflater av mark- og takterrasser, balkonger og innvendige flater

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på mark- og takterrasser, verandaer, balkonger og lignende.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt en midlertidig enerett ligger på de sameierne som har bruksretten.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

Særskilt fordeling av kostnader for næringsseksjon nr 167

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme og næringsseksjon nr. 166 har 4 stemmer. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Overgangsbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 167

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

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

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

VEDTEKTER FOR

MØLLERS HAGE GARASJESAMEIE

Fastsatt av Skanska Eiendomsutvikling AS

§1

Navn - Eiendom

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

Garasjeseksjonen utgjør en del av Møllers Hage Eierseksjonssameie.

§2

Eierform

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

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

§3

Formål

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

§4

Bruk av anlegget og fordeling av plasser

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

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

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

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

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

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

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

§5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6

Parkeringsplasser for funksjonshemmede

Visse parkeringsplasser er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

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

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

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

§7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§8

Ekstraordinært sameiermøte

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

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

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

§9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§10

Styret

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

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

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

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

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

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

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

§11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§12

Ordensregler

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

§13

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Eiendommen.

§14

Vedlikeholdskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

§15

Betaling av felleskostnader

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

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

§16

Ansvar utad

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

§17

Kamera/videoovervåking

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

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

§18

Forsikring

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

§19

Bakgrunnsrett

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HD ARKITEKTER AS
Postboks 5061 Majorstuen
0301 OSLO

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

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

Ferdigattest - Peter Møllers vei 25 - 41

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak er sendt inn.

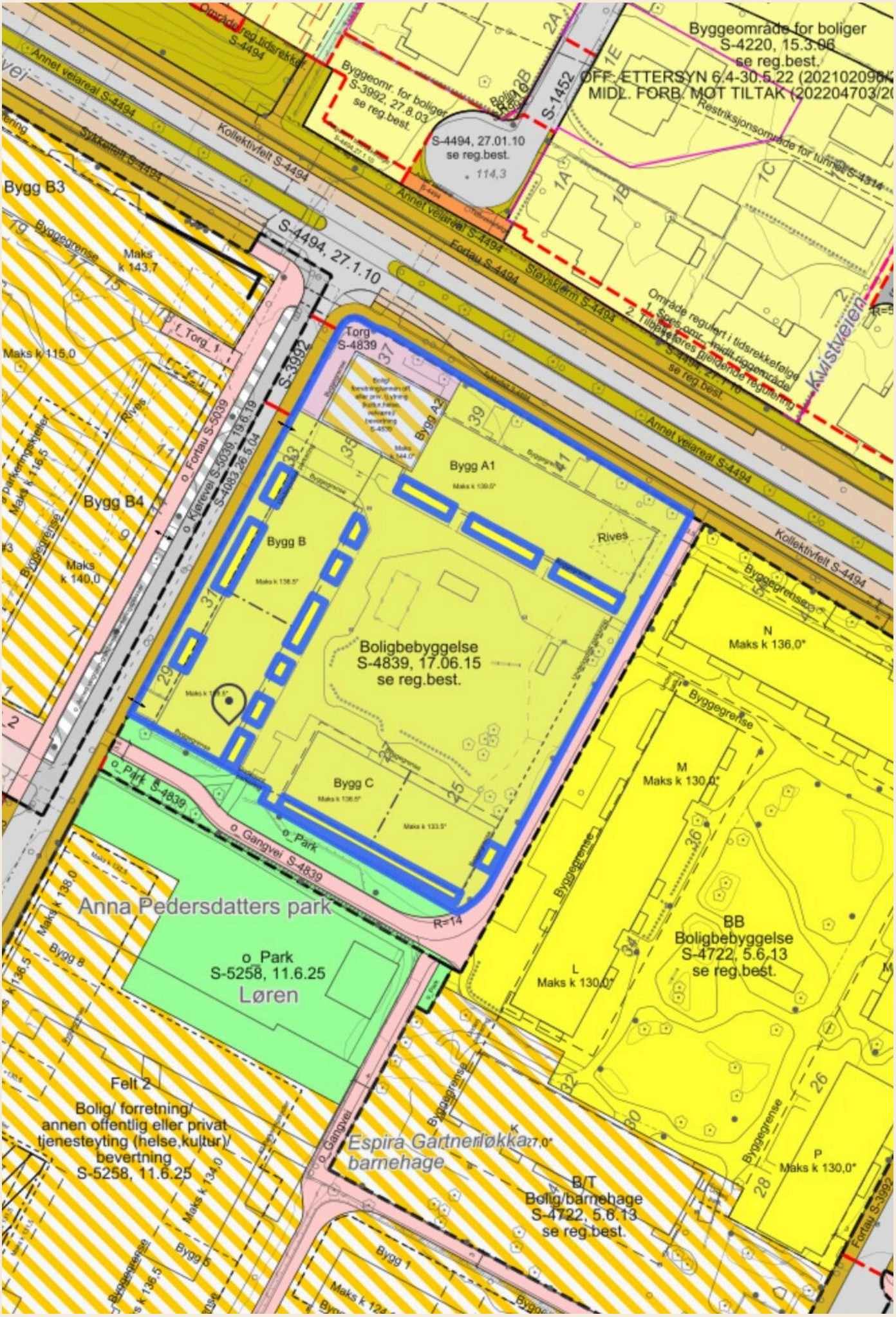
Klagefristen er tre uker

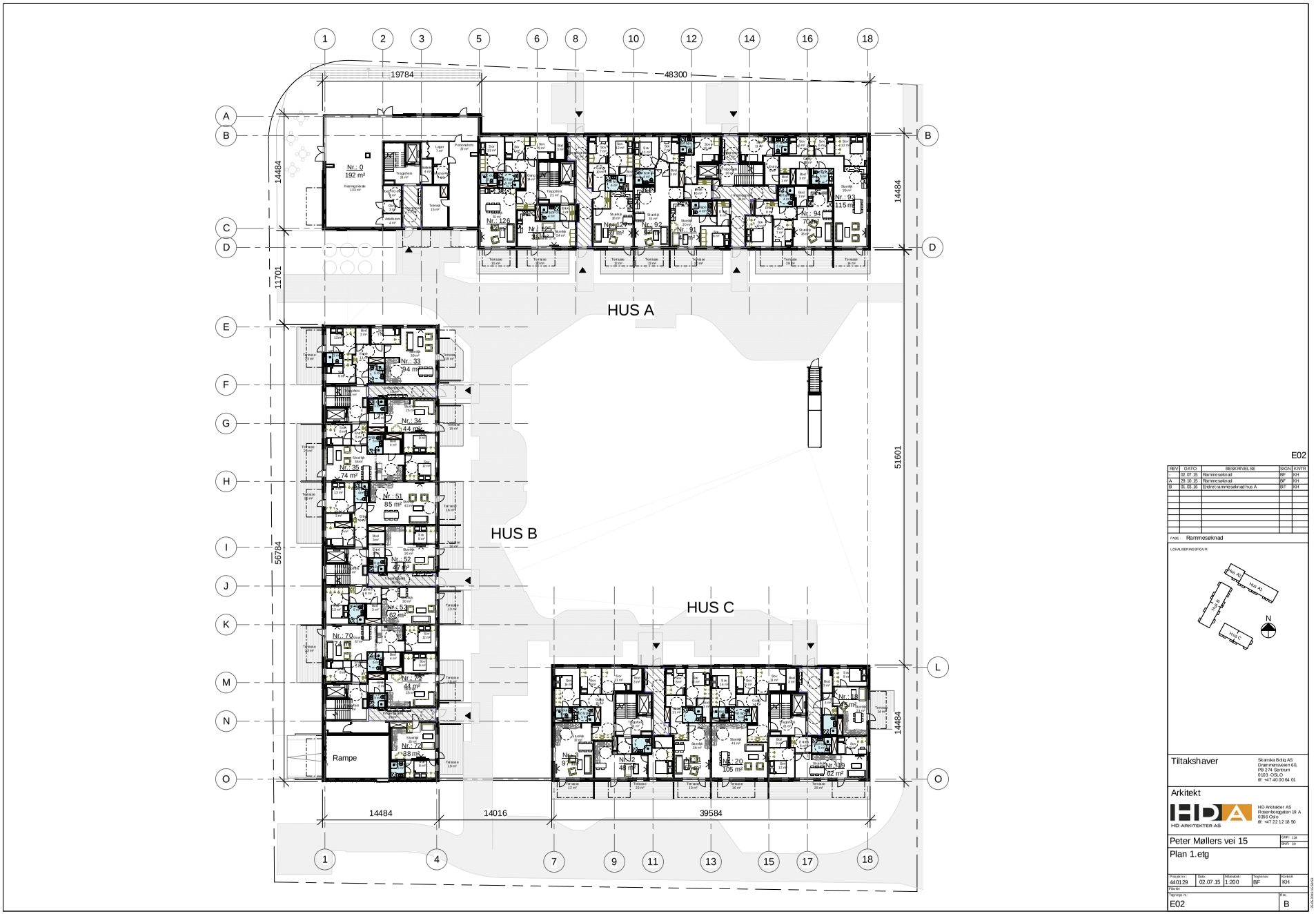
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

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

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


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.96
se reg.best.
Byggeomr. for boliger
S-3992, 27.8.03
se reg.best.
S-4494, 27.01.10
se reg.best.
Bygg B3
Bygg B4
Bygg A1
Bygg B
Bygg C
Torg
S-4839
Boligbebyggelse
S-4839, 17.06.15
se reg.best.
Anna Pedersdatters park
o_Park
S-5258, 11.6.25
Løren
Felt 2
Bolig/ forretning/
annen offentlig eller privat
tjenesteyting (helse,kultur)/
bevertning
S-5258, 11.6.25
Espira Gartnerløkka
barnehage
BB
Boligbebyggelse
S-4722, 5.6.13
se reg.best.
B/T
Bolig/barnehage
S-4722, 5.6.13
se reg.best.
Kvistveien
Kollektivfelt S-4494
Annet veiareal S-4494
Fortau S-4494
Støyskjerm S-4494
S-1452
S-3992
S-4494, 27.1.10
o_Park S-4839
o_Gangvei S-4839
o_Fortau S-5039
o_Kjørevei S-5039
S-4083
Maks k 115.0
Maks k 143.7
Maks k 140.0
Maks k 146.5
Maks k 136.5
Maks k 134.0
Maks k 124.0
N
Maks k 136,0*
M
Maks k 130,0*
L
Maks k 130,0*
P
Maks k 130,0*
R=14
Byggegrense
Rives



E02

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

FASE: Rammesøknad

LOKALISERINGSFIGUR

Tiltakshaver

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

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

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

Peter Møllers vei 15

DWG: Lia
RVR: Sb

Plan 1.etg

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrol.
4401.29	02.07.15	1:200	BF	KH

Filenr.

Tegnings nr.: E02

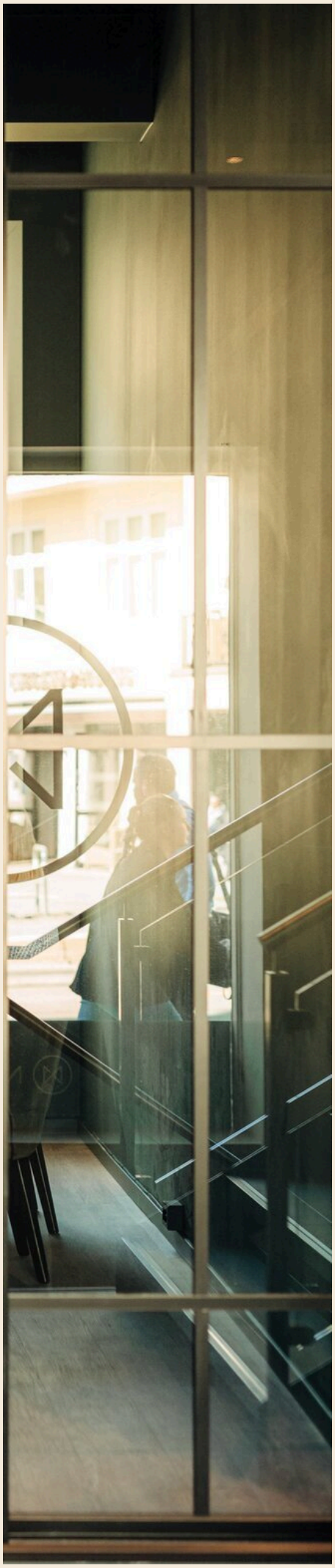
Rev.: B

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

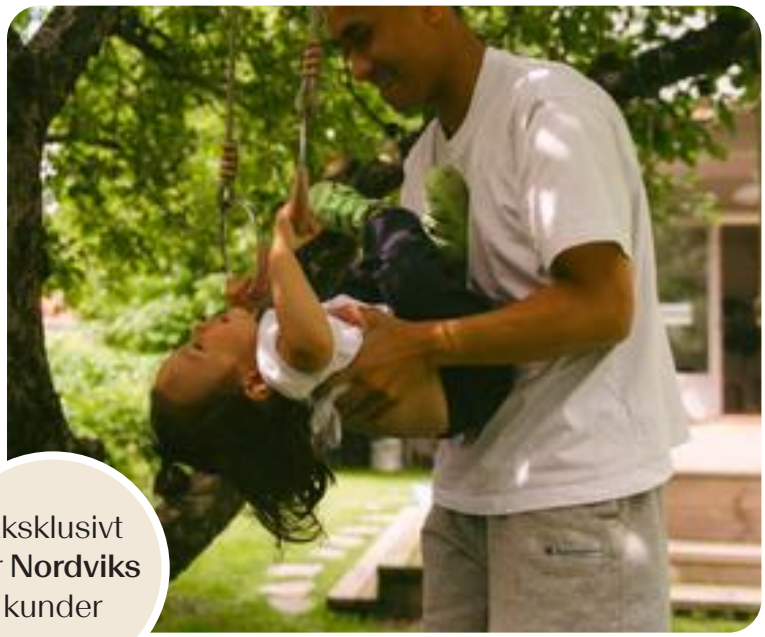


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0330/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Peter Møllers vei 29 0585 OSLO
Matrikkel: Gnr 124, bnr 39, snr 70 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322