

Turbinveien 3

KVÆRNERBYEN

notar



Prisantydning Kr. 5 200 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/ BRA Total 89/94 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Turbinveien 3

Stor og innholdsrik 3-roms hjørneleilighet med balkong. 2 etg og heis. Garasje plass med lader. "Alt" inkl. i felleskost.

Adresse	Turbinveien 3 0195 OSLO
Prisantydning	Kr 5 200 000,-
Fellesgjeld	Kr 1 370 634,-
Omkostninger	Kr 9 302,-
Totalpris	Kr 6 579 936,-
Fellesutgifter	Kr 13 564,-
BRA-i/BRA Total	89/94 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2009
Soverom	2
Etasje	2

Samme eier i mer enn 17 år. Her er det lett å trives.

Stor 3-roms hjørneleilighet med romslig stue/kjøkkenløsning, plass til store møbler og sittegrupper. Leiligheten ligger i 2. etasje fra bakkeplan og 1. etasje fra lukket bakgård. Veldig barnevennlig!

IN-ordning - mulighet for å innfri fellesgjeld. Ved innfrielse vil felleskostnadene utgjøre kr. 7 130,- pr. mnd.

Inkl. i felleskostnadene er bl.a: Å-konto v.vann/oppvarming/strøm, kabel TV og internett inkl.

Heis i bygget med adkomst til bod/garasjeanlegg.

- Nybygg fra 2009 med heisadkomst og felles takterrasse
- Stort potenensiale
- God planløsning med luftige rom
- 2 Innvendige boder på totalt 7,6 kvm og bod i kjeller på 4,8 kvm
- Parkeringsplass med lader i garasjeanlegg medfølger
- Hyggelige fellesområder

Velkommen på visning!

Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	27
Nøkkelinformasjon	30
Vedlegg	47
Budgivning	128

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

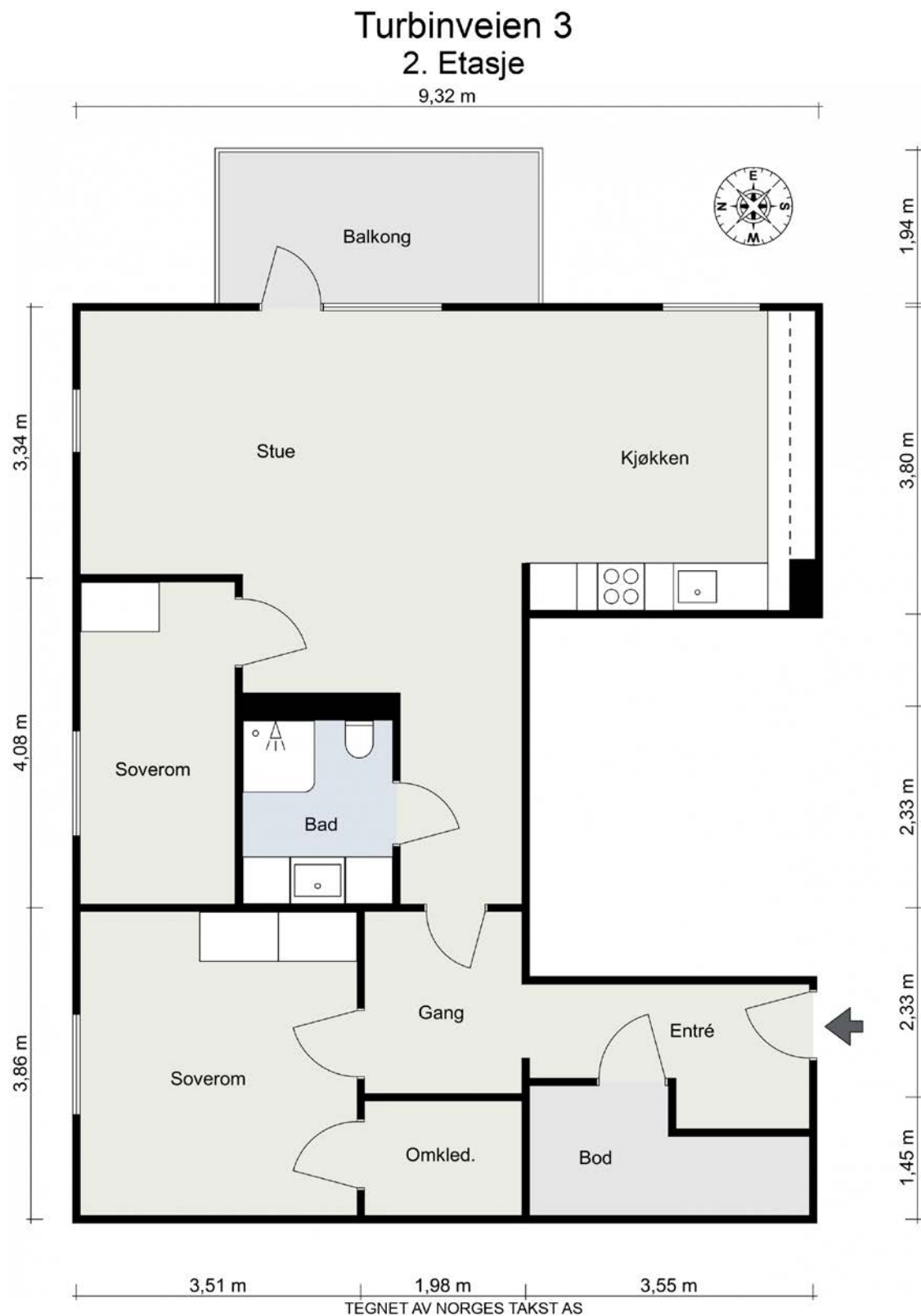
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.





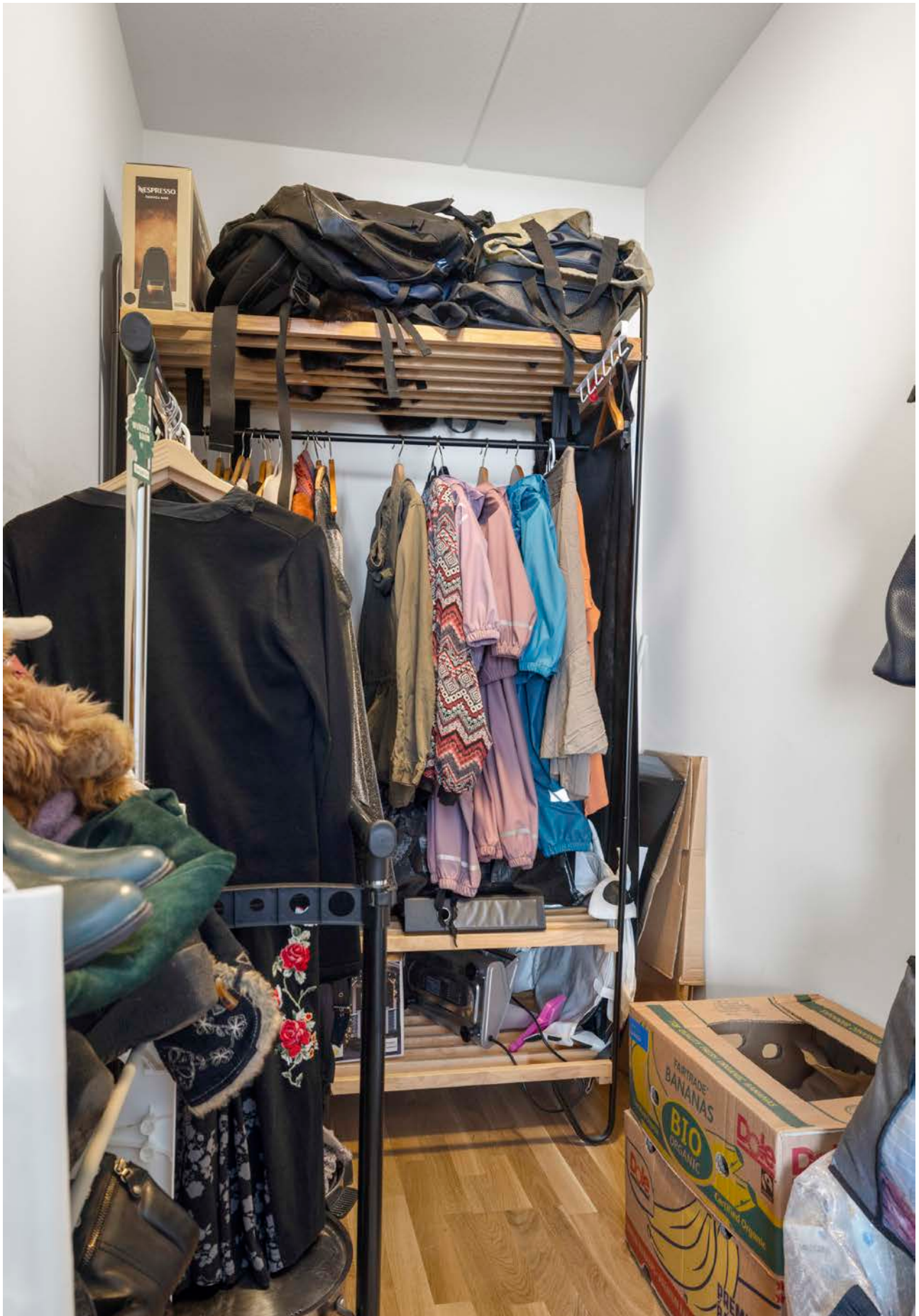














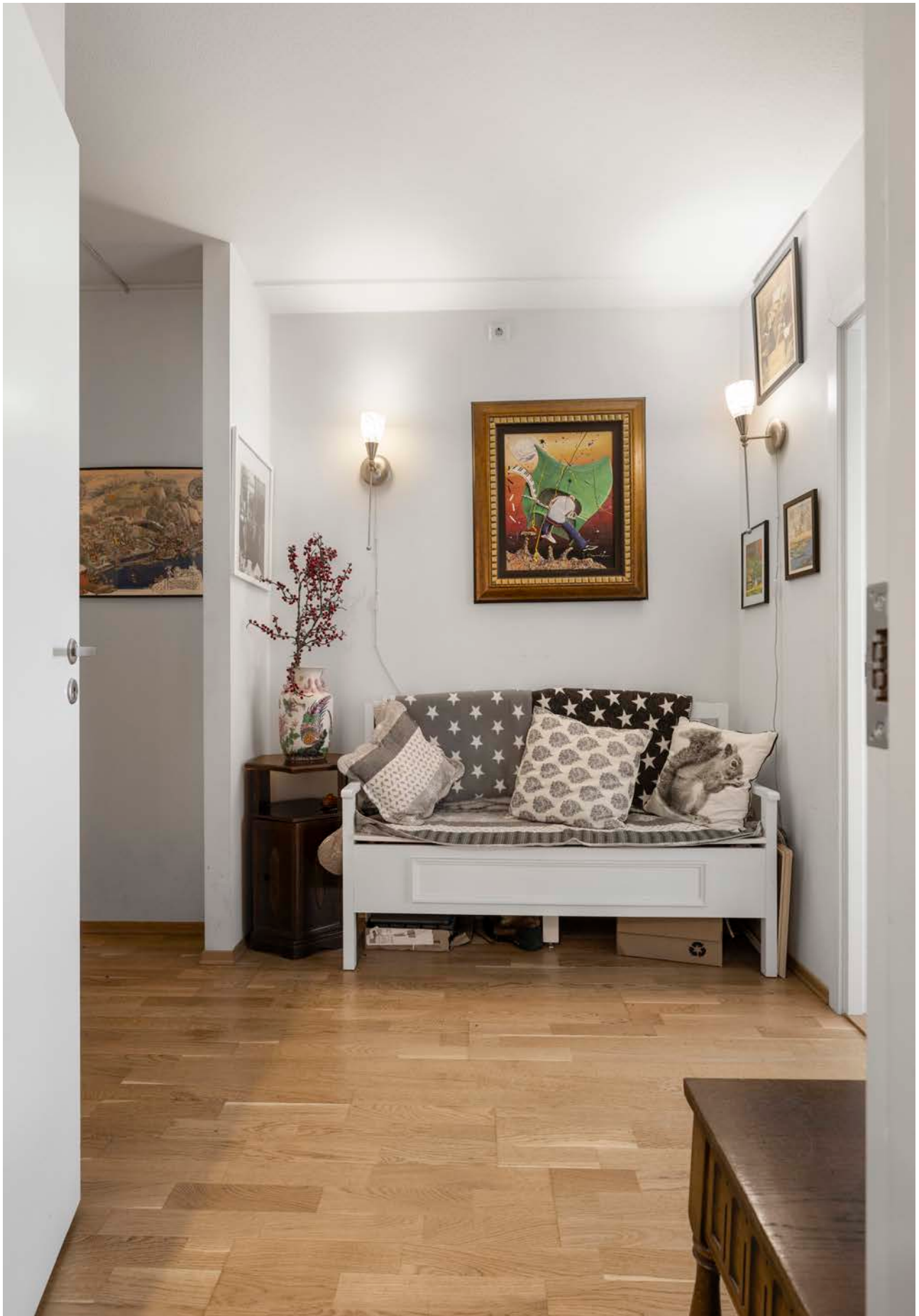


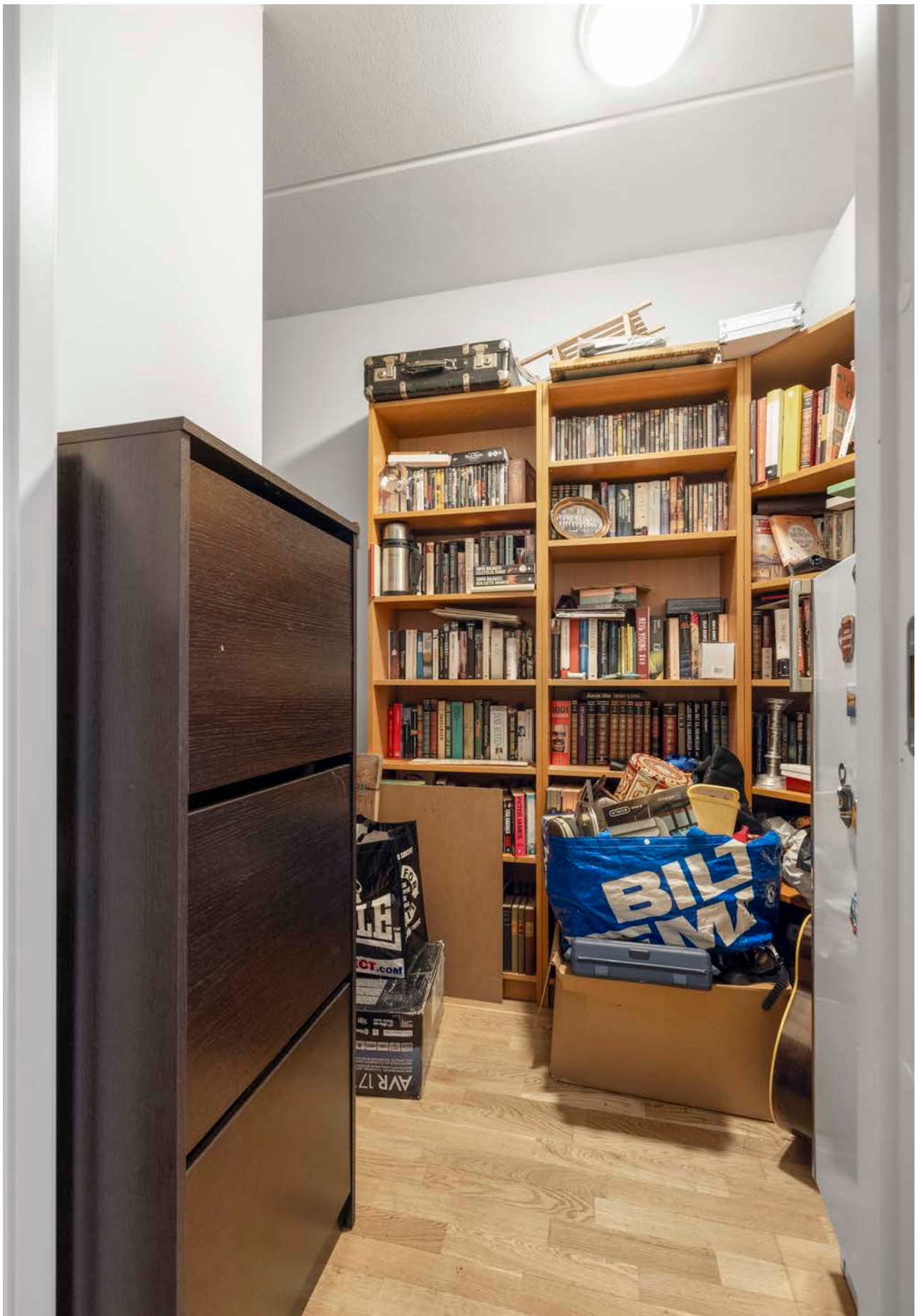
















Nabolagsprofil

Turbinveien 3 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

 Kværnerbyen Linje 54	1 min  0.1 km
 Middelalderparken Linje 13, 19	19 min  1.4 km
 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min  1.6 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min  2.2 km
 Oslo Gardermoen	38 min 

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	9 min  0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	16 min  1.1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	16 min  1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	10 min  0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	26 min  1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min  1.2 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min  3.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

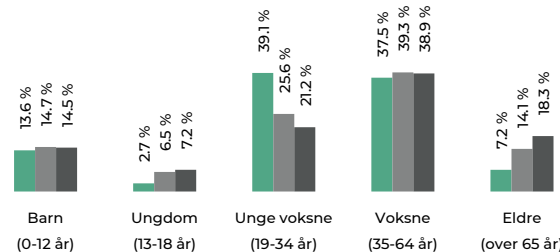
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kværnerbyen/Svartdalspark...	4 084	2 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	3 min  0.3 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min  0.4 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	6 min  0.4 km

Dagligvare

Kiwi Kværnerbyen	1 min 
Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	8 min  0.6 km



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

Primære transportmidler

- 1. Buss
- 2. Egen bil

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

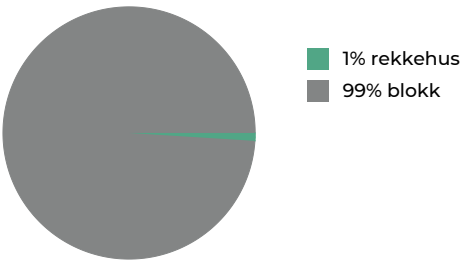
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

⚽ Vålerenga skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Jordal ballbane og skatepark	11 min	🚶
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	0.8 km	
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	2 min	🚶
🏊 Mudo Gym Etterstad	8 min	🚶

Boligmasse

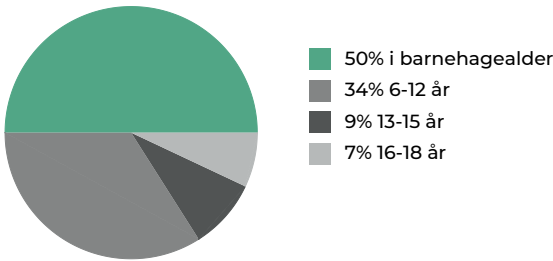


«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»
Sitat fra en lokalkjent

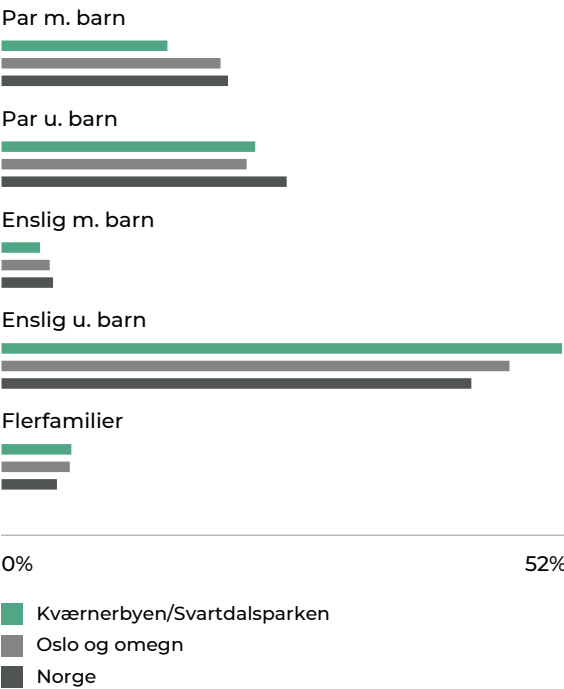
Varer/Tjenester

🛒 Tøyen Torg	22 min	🚶
🏪 Ditt apotek Kværnerbyen	0 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

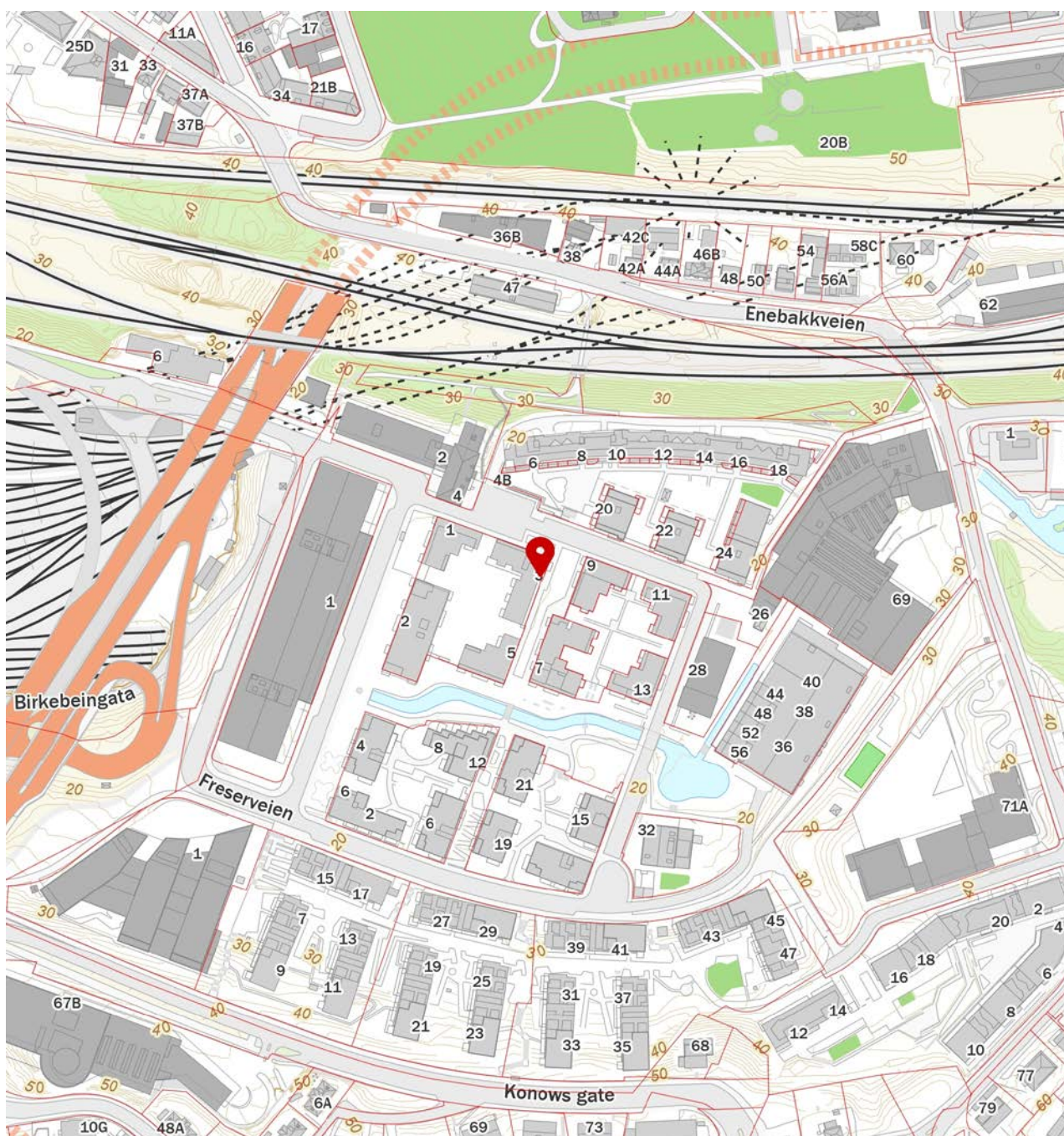


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



FINN 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

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Kværnerbyen er et nyere etablert nabolag i en attraktiv del av Oslo, like ovenfor Gamlebyen. Kværnerbyen har et aktivt nabolag med blant annet turgruppe, joggegruppe og håndarbeidsgruppe. Her finner du blant annet, apotek, renseri, fitnessenter, frisør, Coop Extra og Kiwi for å nevne noe. Se www.kvaernerbyen.no for mer informasjon om området.

Området ligger mellom Ekeberg og Vålerenga, med kort vei til butikker, restauranter, utesteder og bytorg. Flere flotte rekreasjonsområder rett i nærheten som Svartdalsparken, Vålerengaparken og turveier langs Alnaelva, samt kort vei til Ekebergskogen – Oslo kommunes største friområde – med et stort nett av turstier og sykkelveier og ikke minst Skulpturparken. Veien er heller ikke lang opp til ridesenter, lekeplass og oppkjørte skispor på gode vinterdager på Ekeberg. Legg gjerne turen innom Ekebergrestauranten som har uteservering med byens råeste utsikt.

Buss 54 stopper rett ved leiligheten og tar deg til sentrum på få minutter. Det er i tillegg bysykkelstativ. Kværnerbyen ligger veldig praktisk til om du har bil. Fra Kværnerbyen er du kjapt ute på ring 2 og 3, samt E6 og E18. Oslo S og Karl Johan er også innenfor kort avstand.

Rett ved leiligheten ligger Kværnerbyen FUS barnehage og Kværnerdalen barnehage. Nærmeste skoler er Vålerenga barneskole og Jordal ungdomsskole. Beboere i Kværnerbyen har fortrinnsrett til barnehageplass i Kværnerbyen FUS barnehage.

Med sykkel tar du deg på 5 minutter ned til Bjørvika og den nye Fjordbyen, et område som er i ferd med å bli ett av byens desiderte tyngdepunkter. Her skjer utviklingen i rivende fart og nye forretninger, serveringssteder og kulturinstitusjoner kommer fortløpende på plass. Operaen er allerede vel etablert, og nå er også hovedbiblioteket og Munchmuseet åpnet. Et prisverdig tilskudd er i tillegg den nye badeparken ytterst på Bjørvika som på kort tid har blitt en favoritt blant både store og små.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.







Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Turbinveien 3, 0195 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

18-0001/25

SELGER

Elsie Lanseng

MATRIKKEL

Gårdsnummer 236, bruksnummer 218, seksjonsnummer 1, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 7 i Møllehjulet borettslag med orgnr.: 994483781 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris. Borettslaget, Møllehjulet, har valgt dette for alle i følge selger på mail. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 4.040 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Borettslagets fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, sittegrupper, trær, hellelagte gangstier og lekeplass. Vannspeilet gjøres om til skøytebane om vinteren til glede for både barn og voksne.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.04.2025. utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

2009

BYGGEMÅTE

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2009.

Dører: Balkongdør med 2-lags glass i trekarm fra 2009. Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte glatte dører.

Balkong: Østvendt balkong utenfor stue/kjøkken i betong med treheller. Størrelse 8 kvm. El.stikk og utelys.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på vegg mot gang ved dør med 2 x stoppekraner. Rørskap også i badromshimling med stoppekraner.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.

Varmtvann: Det er sentralanlegg for varmt vann. Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon fra fellesaggregat. Tilluft via veggventiler.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i omkleddingsrom.

Branntekniske forhold: Felles brannvarslingsanlegg i bygget. Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Hulltaking:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kabinbad.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Overflater. Setningssprekker i veggplater over entre og hovedsoveromsdør. Setningssprekk mellom etasjeskiller i gang. Bruksslitasje generelt. Mindre kuving i parkett i stue/kjøkken/gang. (Gulvene er ikke helt plane)
- Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Overflater og innredning. Defekt/falt av krandel for vann til oppvaskmaskin.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Oppussinger og modernisering i denne boligen:

2009: Utbygget Noremakjøkken fra opprinnelig størrelse. Supplert med IKEA kjøkken.

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:

2023: Utskiftning av vannmålere

2022: Vedlikehold ventilasjonsanlegg og heis

2020: Oppussing inngangspartier og oppganger

2019: Oppussing oppganger

2018: Ferdigstillelse gårdsrom

2016: Videre arbeid med gårdsrom. Alt utvendig treverk er grunnet og malt og alle håndløpere på balkonger og fellesområder er skiftet ut.

2015: Oppgradering av gårdsrom

2014: 5-års befaring og vedlikehold av gårdsrom

2009-2012: Diverse arbeid etter ettårsbefaringen

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til bolig, vei, friområde, barnehage, forretninger, parkering og allmenntillegge formål. Gjeldende reguleringsplan er S-4198 - Endret reguleringsplan med reg.best. for Kværnerområdet i Lodalen gnr./bnr. 236/40, 44, 52 og 233/270, vedtatt 07.12.2005. Gjeldende kommunedelplan er KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser, og KDP-18 som gjelder kommunedelplan for Alna miljøpark.

Pågående byggesaker:

Turbinveien 3 - Oppføring av uthengsskilt - The Beauty Fair. Saksnummer: 202458004. Siste dok. 11.11.2024.

Kværnerbyen - Riving av betongkonstruksjon - Felt E4. Saksnummer: 201211976. Siste dok. 29.08.2024.

Kværnerbyen - Riving av deler av konstruksjoner og anlegg - Felt E3. Saksnummer: 201203074. Siste dok. 07.02.2024.

Turbinveien 13 - Reparasjon av brannskader - H0606, H0706 og H0803. Saksnummer: 202311339. Siste dok. 24.08.2023.

Enebakkveien 69 - Riving av industribygg etter brann. Saksnummer: 202303470. Siste dok. 26.04.2024.

Freserveien 2, 4, 6, 8, 10, 12 - Smeltedigelen 4 - 6 - Innglassing av balkonger. Saksnummer: 201709600. Siste dok. 31.07.2024.

Enebakkveien 38 - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 201702006. Siste dok. 26.06.2024.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg med oppvarming gjennom radiatorer. Elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Alle beboere har egne målere på strøm og varmt vann. Fjernvarme til oppvarming fordeles på beboere iht. areal, da det ikke finnes målere for dette. Både oppvarming og varmt tappevann i er basert på fjernvarme. En andel av fjernvarmefakturaen går med til å varme opp tappevann. Både varmt tappevann, strøm og oppvarming avregnes sammen hvert år. Men iht. avtale mellom borettslaget og techem så blir det kun lagt inn nye akontobeløp på kategori 004 strøm, oppvarming/tappevann. Kategori 035 oppvarming, har et konstant akontobeløp.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Techem AS skal ha beskjed ved eierskifter. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS, og se www.techem.no hvor det ligger skjema for avlesing og kontaktinfo

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telia er leverandør av kabel-tv og fibernett-tjenester. Utstyr til tjenestene er ansett som borettslagets eiendom og skal følge leiligheten.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger en garasje plass (nr. 29) i kjeller med elbillader montert. Adkomst fra leiligheten via heis.

Elbil lading styres nå av MOVEL as som fakturerer etter faktisk forbruk

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss 54 stopper rett ved leiligheten og tar deg til sentrum på 7-10 minutter.

Buss 34, 70 og 74 kjører til "Kværner" busstoppet, kun 5 minutter gange til Kværnerbyen. Fra Galgeberg kan du ta blant annet buss 20 og 37.

Nærhet til Oslo S hvor du har flytoget og Helsfyr hvor du finner flybussen.

ADGANG TIL Utleie

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest på bygget fra 2010.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Dagens planløsning stemmer med byggetegninger.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, bod, soverom, omkleddingsrom, bad, gang, stue, soverom 2 og stue/kjøkken.

- Takhøyde stue 257 og gang 235 cm målt av takstmann.

I tillegg har leiligheten bruksrett til en nettingbod på 4,8 kvm i -2. etasje. Mrk. 2003.

I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med direkte adkomst via heis. Borettslaget har også et fellesrom for oppbevaring av sykler og barnevogn som kan benyttes av samtlige beboere.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Boligblokken ble ferdigstilt i 2009 og boligen holder standard deretter.

ENTRÉ

Romslig inngangsparti. Her er det mer enn nok av plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

INNVENDIG BOD

Praktisk bod på 4,7 kvm. Romslig rom til å gjemme unna støvsugeren, mer garderobeskap og masse andre muligheter for lagring hvis du har for mange ting.

STUE

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord. Mye naturlig lys slipper også inn og tilfører hele den sosiale sonen et behagelig lyst preg.

- Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

BALKONG

Utgang fra stuen til balkong på ca. 8 kvm. som vender mot øst. Her er det fin plass til balkongmøbler og grill.

- El.stikk og utelys.

KJØKKEN

Kjøkkenet er for de fleste et av de viktigste rommene i hjemmet. Med sin åpne løsning er dette et selvfølgelig samlingspunkt. Her har man plass til et spisebord for middagsgjester. Kjøkkeninnredning hvor det er godt med skap- og benkeplass. Sett gjerne et spisebord foran vinduet og følg med på livet i Kværnerbyen. Norma og Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, opplegg til oppvaskmaskin (Defekt/falt av krandel for vann til oppvaskmaskin), fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

- Integrerte hvitevarer: komfyr og induksjonstopp. Disse medfølger salget.

BAD

Moderne og tidløst flislagt bad/wc fra 2009 med innredning som består av Servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil og opplegg til vaskemaskin samt plass til tørketrommel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er mekanisk avtrekk.

SOVEROM

Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, garderobe samt øvrig møblement og interiør. Plass til stort garderobeskap.

OMKLEDNINGS ROM

På soverommet er det en dør som leder til en meget praktisk walk-in-garderobe på 2,9 kvm med god plass til klær til både han og henne. Automatsikringene er plassert her.

SOVEROM 2

Pent og tilbaketrukket soverom som også er av god størrelse. Rommet har mange bruksmuligheter og kan fint benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter eget behov.

Det medfølger også en nettingbod på 4,8 kvm i -2. etasje; så her har du mye lagringsplass.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Fliser på bad. Parkett.

Vegger: Fliser på bad. Malte flater.

Himling: Taket har himlingsplater på badet. Malte flater.

VENTILASJON

Boligen har mekanisk ventilasjon fra fellesaggregat. Tilluft via veggventiler.

Til glede for beboerne har sameiet en felles takterrasse med sol hele dagen. Her kan man nyte varme sommerdager!

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer medfølger salget. Mikrobølgeovn medfølger ikke salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Skuffeseksjon på badet og liten krydderhylle på kjøkkenet medfølger ikke salget.

Mørk hylle på badet, bokhyller i boden, og de 2 Billy benkene i stua medfølger salget. Seng 180 cm bred kan medfølge hvis ønskelig, uten madrasser. Alle garderober, også de frittstående i entreen og alle fastmonterte hyller medfølger også salget.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

-2. etasje

BRA-e: 5 m² Leiligheten disponerer 1 netting kjellerbod på 4,8 kvm. Mrk. 2003

2. etasje

BRA-i: 89 m² Entré, Bod, Soverom, Omkleddingsrom, Bad, Gang, Stue, Soverom 2 og Stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
8 m² Balkong

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med direkte adkomst via heis. Borettslaget har også et fellesrom for oppbevaring av sykler og barnevogner som kan benyttes av samtlige beboere.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 200 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 13 564,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Varmtvann, oppvarming, kabel-TV og bredbånd fiber, garasje, nedbetaling av fellesgjeld, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Garasje: 177,-

Oppvarming/varmtvann (A-konto): 1383,- (avregning basert på bruk)

Oppvarming: 521,-

Felleskostnader: 5 049,45,-

Lån nr: 1150889210; IN lån 1 – Akonto renter: 5 036,94,-

Lån nr: 1150889210; IN lån 1 – Akonto avdrag: 1 396,65,-

Styret i Møllehullet borettslag har vedtatt en økning av felleskostnadene med 5% fra 01.01.2026.

Ved nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) vil felleskostnadene synke til ca. kr. 7 130,-.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter. Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 020 330,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 8 081 319,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 5 200 000,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument, kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter, kr. 545,-
- Gebyr forkjøpsrett, kr. 8.212,-

Total kjøpesum inkl. andel fellesgjeld og gebyrer ved kjøp til prisantydning: 6 579 936,-

Av dette utgjør kr. 1 370 634,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring ng -Söderberg & Partners på kr. 8 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det er pliktig medlemskap i borettslaget. Kontingent og innmeldingsavgift på kr. 500,- vil komme i tillegg. Alle som er medeiere i en andelsbolig må ha egne medlemskap i boligbyggelaget.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.
- Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/236/218/1:

03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf

Org.nr: 976 062 035

Offentlig veianlegg.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2009 - Dokumentnr: 29325 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2009 - Dokumentnr: 472741 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1078/1169

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:1 til Snr:266

Rett til bruk av felles gangareal
Gjelder også for senere utskilte parseller
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958935420
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 36115 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:229
Gjelder gangareal
Gjelder fremtidige utskilte parseller
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

29.04.2015 - Dokumentnr: 371850 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:231
Bruksrett til utendørs amfi

GRUNNBOKSDATO
01.04.2025

FORSIKRINGSSKAP
Fremtind Forsikring AS

POLISENUMMER
3140663

OM BORETTSLAGET
Møllehjulet borettslag består av 177 boliger med følgende adresse:
- Turbinveien 1 og 5
- Turbinveien 3
- Smeltingen 2.

Borettslaget bruker Vibbo for å bedre informasjonsstrømmen mellom styret og beboerne.

Borettslaget eier en samleseksjon for boligene i Smeltingen Eierseksjonssameie, som ellers består av 6 næringseksjoner på gnr 236 bnr 218 i Oslo kommune.

Møllehjulet Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS. Kontaktes via styret.
Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Borettslaget har avtale med Odin Renhold om renhold av fellesarealene.

Brøyting og strøing settes bort til et utenforstående firma før hver sesong.

Styrets arbeid 2024 - 2025
Driften i borettslaget går jo sin gang. Vedlikeholdsbehov melder seg, ting skjer, noen flytter ut, noen flytter inn, teknisk utstyr trenger vedlikehold. Vi merker godt at Møllehjulet er over 15 år så både tekniske installasjoner og bygningene trenger til vedlikehold. Styret forventer at det bare vil fortsette å øke på fremover. For å stå bedre rustet til å møte dette behovet, har vi også hatt fokus på å øke borettslagets egenkapital noe.

Styret bruker VIBBO som kommunikasjonsplattform med beboerne, og opplever at terskelen for å ta kontakt med oss er blitt lavere – noe styret opplever som positivt. Det ligger vi også all informasjon om borettslaget slik at det også fungerer som borettslagets hjemmeside.

Vi planlegger et beboermøte på Teams i forbindelse med årsmøtet, dette for at beboer kunne komme med

spørsmål rundt årsmøtet og til drift av borettslaget.

Årsmøtet i 2025 blir digitalt, slik vi har gjort det 5 år nå. Erfaring fra tidligere viser at flere deltar digitalt, når vi sammenligner med de tradisjonelle årsmøtene før korona. Husk at så lenge avstemmingen pågår, er det mulig å stille spørsmål til styret inne i det digitale møtet. Styret er tilgjengelig i hele avstemmingsperioden.

I 2023 overtok «Movel» den daglige driften av ladeanlegget for EL-bil. Movels tjenester innebærer månedlig fakturering av forbruk, førstelinjesupport, egen «min side for brukerne», og tilgangskontrollen til ladeboksene. Erfaringen med Movel er gode, og vi fortsetter med de også i 2025.

Av andre store utgiftsposter i 2023/2024 kan nevnes alle vannmålerne til hver leilighet byttet ut, vedlikehold av heiser og gjennomgang/oppgradering av løpende vedlikeholdsavtaler for teknisk utstyr.

Videre krever ventilasjon, garasjeporter, brannvarslingsanlegg og heiser jevnlig tilsyn og vedlikehold. Styret har gjennomført 8 styremøter og vi har i løpet av 2024 hatt fokus på følgende:

- Renhold og søppelhåndtering
- Generelt ettersyn av bygningsmasse og teknisk utstyr
- HMS - Vakt og vaktmestertjenester, postkasser og beboerlister ved inngangene · Oppfølging av brudd på husordensreglene
- Godkjenne fremleie og eierskifte
- Dyrehold - Kommunikasjon med beboerne. Hust at dyrehold skal registreres
- Vedlikehold av uteområdene
- Sentralvarme, rørpropplegg følges opp. ventilasjonsanlegg vedlikeholdes og luftfilter byttes
- Full gjennomgang av brannvarslingssystemet vårt
- Oppfølging av garasjene, vask og garasjeporter
- Drift og vedlikehold av de fire heisene
- Videre byttes det fortløpende lysarmatur i fellesområdene, rørpropplegget følges opp og gårdsrommet vedlikeholdes.
- Samarbeid med forretningsfører, oppfølging av økonomien med regnskap og budsjett

Styret takker for godt samarbeid med beboerne i 2024. Vi trives i Møllehjulet og håper dere gjør det også!

Evt økning i fellesutgifter styres av hvor mye våre leverandører setter opp prisene, vi har ikke planlagt økning så langt i år. De prosjektene vi har krever ikke ekstra innbetaling men går på oppsparte midler. Dog vil det bli en økning på felleskostnadene på 5% fra 01.01-2026. Dette i følge styret på mail 15.12-2025.

PART. OBL. PÅLYDENDE

Kr. 5 000,-

INNSKUDD

Kr. 870 000,-

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 1 370 634,- pr. 15.12.2025

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Borettslaget har ett lån med følgende vilkår per 15.12.2025:

Lånummer: HUS301-1150889210

Type lån: Annuitetslån

Rentesats: 4,28%

Type rente: Flytende

Restløpetid: 30.03.2060

Terminer per år: 4

Andel av saldo: kr. 1 370 634,21,-

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling på hele eller deler av andel fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger per år ved terminforfall 01.04 og 01.10 på borettslagets felleslån. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr. 60 000,- pr. gang. Det påløper eget administrasjonsgebyr til OBOS for etablering av en slik avtale. Dersom andel fellesgjeld innfris for denne boligen, vil felleskostnader utgjøre ca. kr. 7 130,- per måned med dagens felleskostnader.

ANDEL FORMUE

Kr. 51 917,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik i innkrevde kapitalkostnader som følge av renteendringer.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at styret har hatt fokus på kostnadskontroll for å kunne for å bedre likviditeten gjennom året, og ha midler til forventede kostnader de kommende årene. Mye av det tekniske utstyret krever økt vedlikehold og oppgraderinger i de kommende årene.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 550 000 til generelt vedlikehold.

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Møllehjulet Borettslag.

Møllehjulet Borettslag har lån i Husbanken, annuitetslån med kvartalsvis forfall til en flytende rentesats på 4,2% (nominell) pr. 23.februar 2024. Restløpetid iht. nåværende nedbetalingsplan er 36 år.

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.24. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 5 124 182,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 3 301 660,-
Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

SIKRINGSFOND

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i OBOS.

GEBYR FORKJØPSRETT

8212

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk

DYREHOLD

Etter norsk lov tillates husdyrhold av godkjente dyrearter i Møllehjulet Borettslag.

Regler for dyrehold:

- Det er en plikt å registrere alt dyrehold i Møllehjulet borettslag.
 - Dyrehold skal aldri være til sjenanse for naboene.
 - Hunder skal alltid føres i bånd på borettslagets eiendom, og skal føres til et velegnet sted utenfor borettslagets område for lufting. Balkonger eller gårdsrommet skal ikke brukes som "luftegård."
 - Ved lufting skal hundeeier alltid medbringe hundepose og etter bruk kaste disse i nærmeste søppelkasse. Hundeposer skal aldri kastes eller oppbevares på borettslagets område.
 - Dyr som oppholder seg alene i leiligheten skal ikke forstyrre naboer. Dette gjelder alle dyrearter.
 - Katter skal ikke ferdes fritt i borettslaget. Kun katter i bånd eller "innekatter" er godkjent i borettslaget. For øvrig gjelder de samme regler for kattehold som ved hundehold.
 - Borettslaget tillater kun dyrearter som er godkjent i Norge, og har lav terskel for anmeldelse til Politiet for brudd på reglene for dyrehold.
- Registreringsskjema fås ved henvendelse til Styret.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring m.m.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, innvendige dører med karmen m.m.

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen

vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier, trappeoppganger, utenfor boder, garasjer eller andre fellesarealer. Barnevogner er eneste gjenstand som tillates hensatt i fellesarealer, og slik at de ikke er en hindring for renholdet og den alminnelige ferdsel.

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på fasaden, eller på en annen måte endre bygningenes fasade. Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner/parabol etc. Kun lagets kabelanlegg skal benyttes. Antenne montert på gulv / vegg under høyden til rekkverket kan godkjennes.

Sykler skal parkeres i sykkelrommene.

Det er ikke tillatt å grille mat med bruk av kullgrill på balkonger og uteområder tilknyttet leilighetene. Elektrisk grill med vannbad eller gassgrill uten lavastein er tillatt. Gassbeholdere må kun lagres ute på balkongen.

Balkonger er ikke å anses som egne rom, og må holdes i original stand. Det er ikke tillatt å tildekke balkongen med faste installasjoner som endrer blokkens ytre fasade. Front og sider på rekkverket kan dekkes med trekk som er standard forhåndsgodkjent.

Markiser skal kun være de godkjente modellene som borettslagene i Kværnerbyen har besluttet å benytte. Hovedregelen er at markisene skal være i gråtoner og balkongtrekk er mørkegrå. Ved spørsmål kan styret kontaktes.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Dugnad avholdes hver vår, primært for rydding, renhold og vedlikehold av lagets fellesarealer. Ekstraordinære dugnader kan bli avholdt.

Borettslaget baserer seg på dugnadsarbeid for å holde felleskostnadene lave. Det er derfor viktig at flest mulig deltar.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart bod og borettslagets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

05.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .80% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 14 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 500,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent

med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 02.04-2025
Egenerklæringsskjema, datert 13.12-2025
Boliginformasjon, datert 15.12-2025
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

TURBINVEIEN 3

Tilstandsrapport, datert 02.04-2025

Egenerklæringsskjema, datert 13.12-2025

Boliginformasjon, datert 15.12-2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Turbinveien 3, 0195 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 236, bnr. 218
 Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 07.02.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 16592-1638

Referansenummer: NB1136

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig.

Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i -2. etasje samt 1 garasjeplass med elbillader.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Primært opprinnelig leilighet fra byggeår.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimate kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).
Østvendt balkong utenfor stue/kjøkken i betong med treheller.
Størrelse 8 kvm.
El.stikk og utelys.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandlinger gulv: parkett.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.
Etsjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad fra 2009 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil og opplegg til vaskemaskin samt plass til tørketrommel.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 8-28 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kabinbad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norma og Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, opplegg til oppvaskmaskin, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap.
Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Kjøkkenet er utbygget fra opprinnelig løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vegg mot gang ved dør med 2 x stoppekraner.
Rørskap også i badromshimling med stoppekraner.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra fellesaggregat.
Tilluft via veggventiler.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Personheis.
Calliganlegg.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Innlagt fiber. iflg. eier fra Telia.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.
Automatsikringer med skap i omkleddingsrom.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

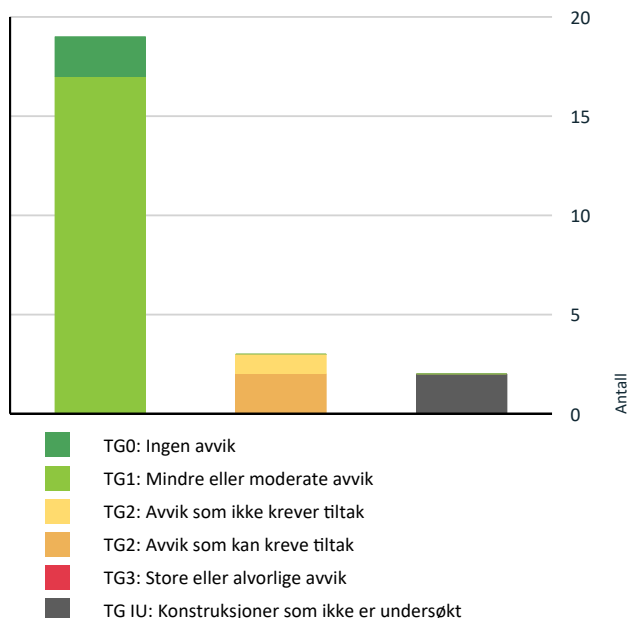
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

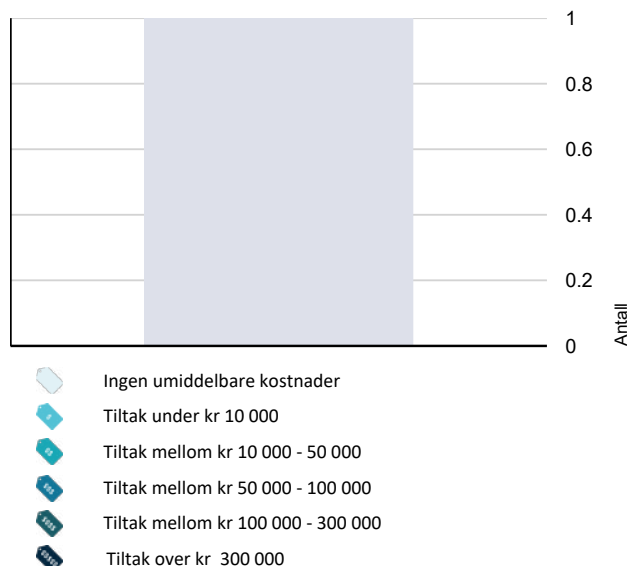
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

2009

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Utbygget Noremakjøkken fra opprinnelig størrelse. Supplert med IKEA kjøkken.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt balkong utenfor stue/kjøkken i betong med treheller.
Størrelse 8 kvm.
El.stikk og utelys.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandlinger gulv: parkett.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Setningssprekker i veggplater over entre og hovedsoverommsdør.
Setningssprekk mellom etasjeskiller i gang.
Bruksslitasje generelt.
Mindre kuring i parkett i stue/kjøkken/gang. (Gulvene er ikke helt plane)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sliping/utskifting kan vurderes. Inget akutt.



3 stavs eikeparkett



Setningssprekker i 5 veggplater



Setninger i etasjeskiller i gang

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 8-28 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad fra 2009 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil og opplegg til vaskemaskin samt plass til tørketrommel.



Røropplegg i servantskap

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kabinbad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Norma og Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, opplegg til oppvaskmaskin, fliser over kjøkkenbenk samt lys under overskap.

Integrerte hvitevarer: komfyr-induksjonstopp.

Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekt/falt av krandel for vann til oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre.

Tilstandsrapport



Rørøpplagg i kjøkkenbenk



Defekt/falt av krandel for vann til oppvaskmaskin

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

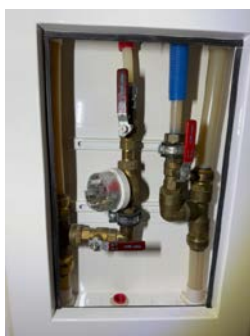
TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

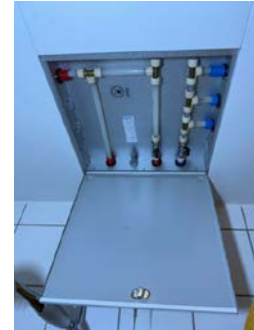
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vegg mot gang ved dør med 2 x stoppekraner. Rørskap også i baderomshimling med stoppekraner.



Rørskap i stuevegg mot gang med 2 x hovedstoppekraner



Rørskap i baderomshimling med stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.



Synlig MA rør bak luke i stue.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra fellesaggregat. Tilluft via veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Personheis.
Callinganlegg.
Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Innlagt fiber. iflg. eier fra Telia.

TG 1 Vannbåren varme

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Tilstandsrapport



Stoppekraner og rør til fjernvarme bak deksel i stuevegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i omkleddingsrom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Nytt bygg dette år.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ikke fremlagt men finnes fra bygget var nytt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

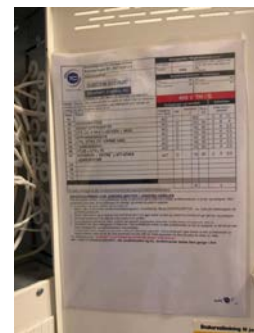
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Elskap, plassert i omkleddingsrom



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

Generell info:

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.

Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslange i kjøkkenbenk
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Felles brannvarsling for bygget.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslange i kjøkkenbenk



Felles brannvarslingsanlegg i bygget

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

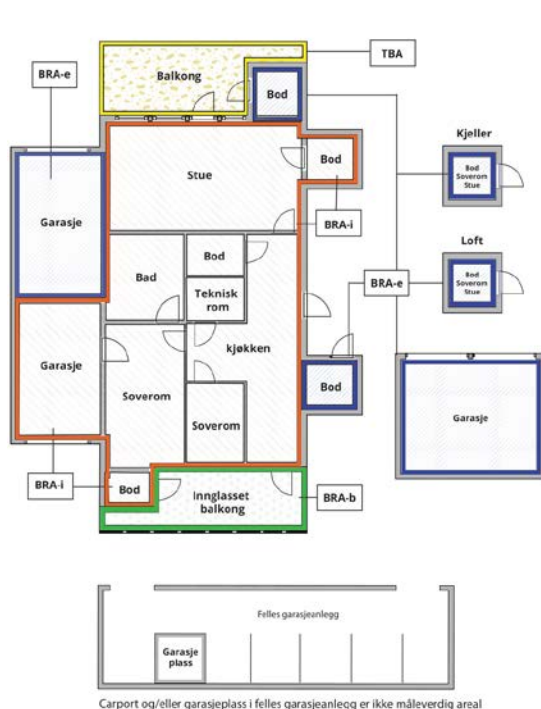
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	89			89	8
-2. Etasje		5		5	
SUM	89	5			8
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Bod, Soverom, Omkleddningsrom, Bad, Gang, Stue, Soverom 2, Stue/kjøkken		
-2. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 257 og gang 235 cm.

Leiligheten disponerer 1 netting kjellerbod på 4,8 kvm. Mrk. 2003

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 29 Med el.billader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oppført som tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	84	5

Kommentar

Andelsleilighet

Bod utgjør 5,2 kvm utvendig i leiligheten. 4,7 kvm innvendig.
Omkledningsrom er beregnet som P-rom. 2,9 kvm innvendig.
Boder i kjeller/Uetg tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Elsie Lanseng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	218		0	4040.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Turbinveien 3

Hjemmelshaver

MØLLEHJULET BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2003/MØLLEHJULET BORETTSLAG	994483781	2003	OBOS	Lanseng Elsie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
7	5 000	870 000	51 917 31.12.2024	1 388 000 10.12.2024

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	3140663			
Kommentar Felles forsikring for borettslaget. Innbeforsikring oppretter andelseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.02.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	05.03.2010	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.06.2008	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.04.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	
2	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NB1136>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0001/25	

Selger 1 navn
Elsie Lanseng

Gateadresse	
Turbinveien 3	
Poststed	Postnr
OSLO	0195

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 18-0001/25

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EL

2

Document reference: 18-0001/25

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elsie Lanseng	bf5477e26bb47d3bb454 a30f3991efc0bcce9d41	13.12.2025 16:36:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0001/25

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

Deres ref.: turbinveien 3 . Vår ref.: 0652-1-2003

Dato: 15.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Møllehjulet Borettslag
Organisasjonsnr: 994483781
Andelseier: Lanseng, Elsie
Medeier:
Leilighetsnummer: 2003
Adresse: Turbinveien 3, 0195 OSLO
Andelsnummer: 7
Gnr. 236
Bnr. 218

Borettsinnskudd: Kr. 870 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 3140663.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret i Møllehjulet borettslag har vedtatt en økning av felleskostnadene kategori 101 med 5% fra 01.06.2025. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Se siste årsberetning/ kontakt styret for informasjon om vedlikehold og vedlikeholdsplaner fremover. Borettslaget har fått innvilget kassakreditt på kr 1 200 000 for å bedre likviditeten. Overgang fra fellesmåling av strøm til AMS-målere: Borettslaget fikk i mars 2022 aksept fra Elvia til å fortsette med eskisterende fellesmåling. Ta kontakt med styret i borettslaget for mer informasjon om dette. El-billading: andelseier må bekoste ladeboks selv. Avtale med Movel om månedlig fakturering direkte til eier. Noen få med annen type lader blir fortsatt fakturert månedlig akonto via borettslaget. Denne ordningen skal avvikles etterhvert. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon om dette. Bruksrett til garasjeplasser: Det fremgår av Vedtektene # 4-1 hvilke leiligheter som er solgt med evigvarende bruksrett til garasjeplass. Alle garasjeplasser er solgt pr okt 2012. Dersom bruksrett til garasje selges, må det sendes egen melding om eierskifte til OBOS samt styret, for oppdatering av oversikt i vedtektene over hvilke leiligheter som har bruksrett. Se vedtektene punkt 4-1 (4) for regler vedrørende eierskifte av bruksrett. Styreleder skal godkjenne nye andelseiere Alle beboere har egne målere på strøm og varmt vann. Fjernvarme til oppvarming fordeles på beboere iht. areal, da det ikke finnes målere for dette. Oppvarming via radiator. Kun basert på fjernvarme. Oppvarming av varmt tappevann er delvis basert på fjernvarme men primært på strøm. I vintersesongen brukes returvann fra fjernvarmen til å forvarme vannet. I sommerhalvåret er det kun strøm som varmer opp varmt tappevann. Akontobeløp for fjernvarme til oppvarming av tappevann og strøm betales sammen med felleskostnadene via egen kategori, kategori 004. Akontobeløp for oppvarming til fjernvarme betales sammen med felleskostnadene via egen kategori, kategori 35. Både varmt

tappevann, strøm og oppvarming avregnes sammen hvert år. Men iht. avtale mellom borettslaget og techem så blir det kun lagt inn nye akontobeløp på kategori 004 strøm, oppvarming/tappevann. Kategori 035 oppvarming, har et konstant akontobeløp. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Techem AS skal ha beskjed ved eierskifter. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS., og se www.techem.no hvor det ligger skjema for avlesing og kontaktinfo. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no. Møllehjulet borettslag består av 177 boliger. Borettslaget eier en samleseksjon for boligene i Smeltedigelen Eierseksjonssameie, som ellers består av 6 næringsseksjoner på gnr 236 bnr 218 i Oslo kommune. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Andelseiere kan innbetale på IN-ordningen 01.04.og 01.10. Styret kan kontaktes på; styret@mollelhjulet.no/ mollelhjulet@styrerrommet.no, se ellers info på VIBBO.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	1150889210
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,28%
Restsaldo	222 015 810,74
Innfrielsesdato:	30.03.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 13 564,03,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	521,00	
Oppvarming/varmtvann	1 383,00	
Lån nr: 1150889210; IN lån 1 - Akonto renter	5 036,94	
Lån nr: 1150889210; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 396,65	
Garasje	177,00	
Felleskostnader	5 049,45	

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:	618,-
Fradragsberettigede kostnader:	63 607,-
Annen formue:	51 917,-
Gjeld:	1 387 229,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	1150889210
Restsaldo:	1 370 634,21
Kapitalkostnader:	19 100,90
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 370 634,21,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Geir Ingar Jansen, e-post: mollehjulet@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 652

Møllehjulet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Møllehjulet Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/652>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Møllehjulet Borettslag

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Geir Ingar Jansen velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Lasse Erlund og Malik Hamayun velges.

Sak 3

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 4

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0652 årsrapport med regnskap til innkallingen.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 255 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 255 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens redegjørelse vedlagt. Kandidatene som er innstilt av valgkomiteen er som følger:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørg Magnhild Bakke
- Einar Jensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Synnøve Solberg
- Nguyen Xuan Trung Tran

Vedlegg

1. Valgkomiteens redegjørelse.pdf

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Kandidatene som er innstilt av valgkomiteen er som følger:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Geir Ingar Jansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Grete Berdal
-

Sak 8

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen. Kandidatene som er innstilt av valgkomiteen er som følger:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kamile Gursel
 - Mikael Alie Hetira
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Ingar Jansen	Turbinveien 5
Nestleder	Grete Berdal	Turbinveien 5
Styremedlem	Asbjørg Magnhild Bakke	Turbinveien 3
Styremedlem	Einar Jensen	Smeltinggaten 2
Styremedlem	Øyvind Alexander Krogh	Turbinveien 1
Varamedlem	Andreas Bakkeli	Smeltinggaten 2
Varamedlem	Eva Solberg	Turbinveien 3
Varamedlem	Nguyen Xuan Trung Tran	Turbinveien 5

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Geir Ingar Jansen	Turbinveien 5
Varadelegert	
Grete Berdal	Turbinveien 5

Valgkomiteen

Solveig Sibblund Brennan	Turbinveien 3
Kamile Gursel	Turbinveien 3
Alie Mikael Hetira	Smeltinggaten 2

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post mollehjulet@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Møllehjulet Borettslag

Borettslaget består av 177 andelsleiligheter.

Møllehjulet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994483781, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 236, 218

Første innflytting skjedde i 2009. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Møllehjulet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik i innkrevde kapitalkostnader som følge av renteendringer.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at styret har hatt fokus på kostnadskontroll for å kunne for å bedre likviditeten gjennom året, og ha midler til forventede kostnader de kommende årene. Mye av det tekniske utstyret krever økt vedlikehold og oppgraderinger i de kommende årene.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 550 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Eget energiregnskap, se egen note. Avregnes gjennom Smeltingdigen Eierseksjonssameie.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Møllehullet Borettslag.

Lån

Møllehullet Borettslag har lån i Husbanken, annuitetslån med kvartalsvis forfall til en flytende rentesats på 4,2% (nominell) pr. 23.februar 2024. Restløpetid iht. nåværende nedbetalingsplan er 36 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIENE

Borettslaget er medeier i Smeltingdigen Eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap. Borettslaget er også medeier i Kværnerbyen Utomhussameie. Her foreligger det ikke regnskap for 2022.



Til generalforsamlingen i Møllehjulet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllehjulet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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, 19. Mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Berit Alstad".

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MØLLEHJULET BORETTSLAG
ORG.NR. 994 483 781, KUNDENR. 652

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 105 936	1 023 130	1 105 936	2 064 440
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 124 182	5 717 969	5 097 760	3 301 660
Tilbakeføring av avskrivning	13	16 552	1 380	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-82 760	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 327 393	-4 929 055	-4 561 000	-2 849 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-110 000	-400 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 467	-764	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-741 370	-223 964	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		958 504	82 806	536 760	452 660
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 064 440	1 105 936	1 642 696	2 517 100
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 977 350	3 269 195		
Kortsiktig gjeld		-2 912 911	-2 163 259		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 064 439	1 105 936		

MØLLEHJULET BORETTSLAG
ORG.NR. 994 483 781, KUNDENR. 652

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		10 538 135	7 735 654	8 561 124	12 307 308
Innkrevde felleskostnader	2	7 043 221	6 165 931	7 040 876	7 468 692
Andre inntekter		0	82 760	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		17 581 356	13 984 345	15 602 000	19 776 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-33 840	-33 840	-33 840	-33 840
Styrehonorar	4	-240 000	-240 000	-240 000	-255 000
Avskrivninger	13	-16 552	-1 380	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 625	-11 875	-10 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-204 440	-196 200	-206 000	-217 000
Konsulenthonorar	6	-28 816	-21 830	-30 000	-35 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 400
Drift og vedlikehold	7	-930 678	-895 430	-1 550 000	-1 550 000
Kommunale avgifter	8	-65 293	-13 077	0	0
Kostnader sameie	21	-2 085 545	-2 897 032	-2 800 000	-3 020 000
Energi/fyring		32 294	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-999 456	-841 520	-900 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	9	-756 038	-665 660	-698 500	-805 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 376 389	-5 853 243	-6 504 240	-7 016 340
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		12 204 967	8 131 102	9 097 760	12 759 660
Innbetalt andel fellesgjeld		110 000	400 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		12 314 967	8 531 102	9 097 760	12 759 660
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 957	7 440	0	0
Finanskostnader	11	-7 223 742	-2 820 572	-4 000 000	-9 458 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 190 785	-2 813 133	-4 000 000	-9 458 000
ÅRSRESULTAT		5 124 182	5 717 969	5 097 760	3 301 660
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 124 182	5 717 969		

MØLLEHJULET BORETTSLAG
ORG.NR. 994 483 781, KUNDENR. 652

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	407 022 438	407 022 438
Tomt		56 467 562	56 467 562
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	1 138 744	397 374
Andre varige driftsmidler	13	64 828	81 380
Miljøbankkonto, øremerket		187 137	107 764
SUM ANLEGGSMIDLER		464 880 709	464 076 518
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-5 834	35
Forskuddsbetalte kostnader		262 787	238 463
Andre kortsiktige fordringer		0	53 085
Energiavregning	18	443 568	3 173
Driftskonto OBOS-banken		3 156 469	2 970 896
Sparekonto OBOS-banken		1 120 360	3 543
SUM OMLØPSMIDLER		4 977 350	3 269 195
SUM EIEDELER		469 858 059	467 345 713
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 177 * 5 000		885 000	885 000
Annen egenkapital	14	94 379 189	89 255 007
SUM EGENKAPITAL		95 264 189	90 140 007
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	232 451 054	235 888 447
Borettsinnskudd	16	139 047 000	139 047 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	182 906	107 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		371 680 960	375 042 447
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-2 334	61 283
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 200 000)		0	0
Påløpte renter		2 170 576	963 262
Påløpte avdrag		716 879	1 117 653

Påløpte kostnader		0	21 060
Annen kortsiktig gjeld	19	27 790	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 912 911	2 163 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		469 858 059	467 345 713
Pantstillelse	20	464 683 000	463 983 000
Garantiansvar	21	797 939	1 325 780

Oslo, 14.03.2024
Styret i Møllehjulet Borettslag

Geir Ingar Jansen /s/
Grete Berdal /s/
Einar Jensen /s/
Asbjørg Magnhild Bakke /s/
Øyvind Alexander Krogh /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 738 943
Garasjeleie	225 120
Eiendomsskatt	65 208
Strøm manuelle el-bil ladere	35 000
Strøm elbil	-21 050
Kapitalkostnader på IN-lån	10 450 808
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	87 327
Overført til kapitalkostnader	-10 538 135
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 043 221

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 928
Andre konsulenthonorarer, Turbinen BRL	-3 889
SUM KONSULENTHONORAR	-28 816

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 360
Drift/vedlikehold VVS	-14 514
Drift/vedlikehold elektro	-76 932
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 904
Drift/vedlikehold heisanlegg	-268 806
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 030
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-379 329
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 822
Kostnader dugnader	-2 981
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-930 678

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-65 293
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-65 293

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 373
Diverse leiekostnader/leasing	-95 580
Lyspærer og sikringer	-26 849
Vaktmestertjenester	-327 705
Renhold ved firmaer	-283 971
Andre fremmede tjenester	-10 501
Trykksaker	-921
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-160
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-2 942
Velferdskostnader	-763
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-756 038

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 284
Andre renteinntekter	4 431
SUM FINANSINNTEKTER	32 957

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-7 210 742
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 000
SUM FINANSKOSTNADER	-7 223 742

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2009	407 022 438
SUM BYGNINGER	407 022 438

Tomten ble kjøpt i 2009.

Gnr.236/bnr.218

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler	
Tilgang 2022	82 760
Avskrevet tidligere	-1 380
Avskrevet i år	-16 552
	64 828
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	64 828
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-16 552

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	65 470 304
Egenkapital fra IN tidligere	35 776 469
Egenkapital fra IN 2023	110 000
Reduksjon EK fra IN	-6 977 584
SUM ANNEN EGENKAPITAL	94 379 189

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2010	-324 443 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	52 778 084
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 327 393
Nedbetalt tidligere, IN	35 776 469
Nedbetalt i år, IN	110 000
	-232 451 054
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-232 451 054

NOTE: 16**BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-139 047 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-139 047 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-182 906
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-182 906

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 696 133
SUM INNTEKTER	-4 696 133

KOSTNADER

Administrasjon	575 261
Strøm	4 564 440
SUM KOSTNADER	5 139 701

SUM ENERGIAVREGNING	443 568
----------------------------	----------------

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: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-27 790
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 790

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	139 047 000
Pantelån	232 451 054
Påløpte avdrag	716 879
Beregnete IN-forpliktelser	28 908 885
TOTALT	401 123 818

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	407 022 438
Tomt	56 467 562
TOTALT	463 490 000

NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1078/1169 deler av Smeltedigelen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Smeltedigelen Eierseksjonssameie som utgjør 797 939.-

Selskapets andel i Smeltedigelen Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under Posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Styrets arbeid 2023-2024

Dette var et normalår, etter to-tre år med «Korona-drift». Driften går jo sin gang, ting skjer, noen flytter ut, noen flytter inn, teknisk utstyr trenger vedlikehold og vi får mange tilbakemeldinger og henvendelser fra beboerne. Vi merker godt at vi nå er over 10 år, og både tekniske installasjoner og det byggetekniske trenger til vedlikehold. Styret forventer at dette vil fortsette i 2024 og fremover.

Styret bruker VIBBO som kommunikasjonsplattform med beboerne, og opplever at terskelen for å ta kontakt med oss er blitt lavere – noe styret opplever som positivt. Det ligger vi også all informasjon om borettslaget slik at det også fungerer som borettslagets hjemmeside.

I 2023 holdt vi en beboer orientering i bakgården der vi også serverte nystekte «sveler» til de fremmøtte. Vi planlegger et beboermøte på Teams i forbindelse med årsmøtet, dette for at beboer kunne komme med spørsmål rundt årsmøtet og til drift av borettslaget.

Årsmøtet i 2024 vil også bli et digitalt årsmøte. Erfaring fra de foregående årene viser at flere deltar på disse, enn det gjorde på de tradisjonelle årsmøtene før korona. Husk at så lenge avstemmingen pågår, er det mulig å stille spørsmål til styret inne i i det digitale møtet. I 2023 overtok «Movel» den daglige driften av ladeanlegget for EL-bil. Movels tjenester innebærer månedlig fakturering av forbruk, førstelinjesupport, egen «min side for brukerne», og tilgangskontrollen til ladeboksene

Som allerede nevnt, Borettslaget er nå over 10 år gammelt, og vi ser at det påløper jevnlig vedlikehold av tekniske installasjoner, noe vi nok også regne med fremover. I 2023 påløp det ekstra kostnader rundt utskifting av målere for varmtvannsforbruk og vi har installert «Unloc», digitalt styrte dørlåser på alle inngangsdørene, som alle beboerne skal ha fått tilgang til. Videre krever ventilasjon, garasjeporter, brannvarslingsanlegg og heiser jevnlig tilsyn og vedlikehold. De kraftige regnværene i hadde på høsten gav oss også noen ekstra utfordringer. Kostnadene til dette er høyere enn det var de første 10 driftsårene

Styret har gjennomført 12 styremøter og vi har i løpet av 2023 hatt fokus på følgende:

- Renhold og søppelhåndtering
- Generelt ettersyn av bygningsmasse og teknisk utstyr
- HMS - Vakthold og vaktmestertjenester, postkasser og beboerlister ved inngangene
- Brudd på husordensreglene
- Fremleie og eierskifte
- Dyrehold - Kommunikasjon med beboerne
- Oppfølging av uteområdene
- Sentralvarme, røropplegg følges opp. ventilasjonsanlegg vedlikeholdes og luftfilter byttes
- Full gjennomgang av brannvarslingssystemet vårt
- Oppfølging av garasjene, byttet motorer for garasjeporter,
- Byttet styringsenheter på to av heisene.
- Videre byttes det fortløpende lysarmatur i fellesområdene, røropplegget følges opp og gårdsrommet vedlikeholdes.
- Samarbeid med forretningsfører, oppfølging av økonomien med regnskap og budsjett

Styret takker for godt samarbeid med beboerne i 2023. Vi trives i Møllehjulet og håper dere gjør det også!

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 3140663. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oei@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utskiftning av vannmålere	
2022	Vedlikehold ventilasjonsanlegg og heis	
2020	Oppussing inngangspartier og oppganger	
2019	Oppussing oppganger	
2018	Ferdigstillelse gårdsrom	
2016	Videre arbeid med gårdsrom	Alt utvendig treverk er grunnet og malt og alle håndløpere på balkonger og fellesområder er skiftet ut.
2015	Oppgradering av gårdsrom	

2014	5-års befaring og vedlikehold av gårdsro	
2009 - 2012	Diverse arbeid etter ettårsbefaringen	

SMELTEDIGELEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 994 498 223, KUNDENR. 665

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 782 504	2 782 504	2 783 000	3 061 000
Andre inntekter	3	600 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 382 504	2 782 504	2 783 000	3 061 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-8 213	-8 695	-8 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-46 055	-44 930	-46 800	-48 500
Konsulenthonorar	7	-61 920	-3 541	-8 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-374 960	-388 157	-350 000	-400 000
Forsikringer		-467 437	-437 136	-470 000	-513 000
Kommunale avgifter	9	-1 195 168	-1 143 958	-1 177 000	-1 430 950
Andre anlegg		0	-280 968	-281 000	0
Kostnader sameie		-280 968	0	0	-292 000
Energi/fyring		-26 188	-66 189	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-111 037	-156 608	-164 200	-119 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 583 356	-2 541 593	-2 626 410	-3 004 860
DRIFTSRESULTAT		799 148	240 911	156 590	56 140
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 805	1 982	0	0
Finanskostnader		0	-23	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 805	1 959	0	0
ÅRSRESULTAT		803 953	242 870	156 590	56 140
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		803 953	242 870		

SMELTEDIGELEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 994 498 223, KUNDENR. 665

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte			
kostnader		32 484	34 272
Energiavregning	12	500 462	1 243 896
Driftskonto OBOS-banken		1 263 996	587 721
Sparekonto OBOS-banken		303 228	2 727
SUM OMLØPSMIDLER		2 100 169	1 868 615
SUM EIENDELER		2 100 169	1 868 615
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 234 873	430 919
SUM EGENKAPITAL		1 234 873	430 919
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		865 297	1 437 696
SUM KORTSIKTIG GJELD		865 297	1 437 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 100 169	1 868 615
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2023
 Styret i Smeltedigelen Eierseksjonssameie

Grete Berdal /s/
 Elisabeth Sverdrup Braaten /s/
 Geir Ingar Jansen /s/

Redegjørelse for valgkomiteens innstilling:

Oppdraget:

Valgkomiteen har i år hatt i oppdrag å innstille to styremedlemmer for en periode for 2 år, samt tre varamedlemmer, en valgkomite og delegater til obos generalforsamlingen for en periode på 1 år.

Prosess:

Valgkomiteen hadde en bred rekruttering i fjor og supplerte styret med nye kandidater både som styremedlemmer og varamedlemmer. I tillegg ble valgkomiteen orientert om at alle i styret som er på valg gjerne ønsket gjenvalg i sine roller. Siden alle i styret som er på valg ønsket gjenvalg har derfor valgkomiteen ikke sett behovet for å rekruttere bredt i år. I tillegg har valgkomiteen fått informasjon om at styret har en velfungerende sammensetning, samt at samarbeidet fungerer veldig bra.

Resultat:

Valgkomiteen har i sin innstilling vektlagt det å sikre kontinuitet i den nye sammensetningen av styret som kun har jobbet sammen i ett år. Vi mener det fortsatt er en god balanse mellom erfarne medlemmer og nye. Valgkomiteen har derfor gått innfor å innstille gjenvalg for alle som ønsker dette. Det er også innstilt med et varamedlem mindre da det anses som tilstrekkelig med to varaer sett opp mot antallet styremedlemmer.

Beboere som ønsker en plass i styret oppfordres til å melde sin interesse til styreleder eller en av valgkomiteens medlemmer før generalforsamlingen til neste år.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.24

Selskapsnummer: 652 Selskapsnavn: Møllehjulet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Geir Ingar Jansen velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Lasse Erlund og Malik Hamayun velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Styrets godtgjørelse settes til kr 255 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Asbjørg Magnhild Bakke

☐ Einar Jensen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eva Synnøve Solberg

☐ Nguyen Xuan Trung Tran

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Geir Ingar Jansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Grete Berdal

Sak 8 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kamile Gursel

☐ Mikael Alie Hetira



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Vedtekter

for Møllehjulet borettslag org nr 994 483 781

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 27.07.09.

Endret på ordinær generalforsamling 02.05.12 (pkt 4-1 (4)).

Sist endret på ordinær generalforsamling 29.04.13 (pkt 3-2 (2)).

Sist endret på ordinær generalforsamling 05.05.14 (pkt 4-1 (4)).

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.04.21 (pkt 4-2 (3)).

Siste endret på ordinær generalforsamling 30.03.22 (pkt 9-4)).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål og organisering

(1) Møllehjulet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er en del av Smeltingdelen Eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 177 boliger, består av 6 næringsseksjoner.

(3) Borettslagets garasjeplasser er organisert som tilleggsdeler til samleseksjonen, og er lokalisert i de to nederste planene i Eierseksjonssameiets eiendom. En motorsykkelparkeringsplass som gjennom seksjoneringen er angitt som en del av en slik tilleggsdel i nederste plan, skal likevel behandles som fellesareal i Eierseksjonssameiet. Det blir bygget et teknisk rom på denne plassen som næringsseksjonene skal ha tilgang til. Denne boden vil ligge under nord-østre hjørne av det som i seksjoneringstegningene er betegnet som hus C.

(4) Møllehjulet borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Følgende leiligheter har evigvarende bruksrett til én av Borettslagets parkeringsplasser:

2001, 2002, 2003, 2005, 2006, 2007, 2008, 2011, 2012, 2017, 2022, 2023, 2024, 2027, 2028, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3011, 3012, 3017, 3018, 3023, 3024, 3027, 3028, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006, 4007, 4008, 4010, 4011, 4012, 4016, 4017, 4021, 4023, 4024, 4025, 4027, 4028, 5001, 5002, 5003, 5004, 5005, 5006, 5007, 5008, 5011, 5012, 5017, 5018, 5023, 5024, 5027, 5028, 6001, 6002, 6003, 6004, 6005, 6006, 6007, 6008, 6011, 6012, 6017, 6018, 6022, 6024, 6027, 6028, 7001, 7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7007, 7008, 7010, 7011, 7016, 7017, 7021, 7024, 7025, 8001, 8002, 8003, 8004, 8005, 8006, 8007 og 8008

Følgende leiligheter har evigvarende bruksrett til to av Borettslagets parkeringsplasser: 4018, 7013,

Eierskifte av bruksrett til parkeringsplass kan kun foretas til en av de øvrige andelseierne i Borettslaget, og slik at bruksretten skal være knyttet til selve borettslagsandelen. Slikt eierskifte kan kun gjennomføres med styrets samtykke. Når styret har gitt slikt samtykke, skal den foranstående oversikt over hvilke andeler som innehar bruksrett til parkeringsplass, oppdateres av styret. Denne oppdateringen innebærer ikke en vedtektsendring i vedtektenes punkt 12-1 sin forstand.

Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i

sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(5) Hver andel disponerer én av Borettslagets sportsboder. Styret kan når særlige grunner foreligger foreta omfordeling av boder mellom andelseierne.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig, eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuseiendommen

Eierseksjonssameiet har i hht særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Eierseksjonssameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten, og Borettslaget vil dermed, som seksjonseier i sameiet, måtte dekke sin andel av dette vedrelaget. Eierseksjonssameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen

Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at Eierseksjonssameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m² bebygd areal i Eierseksjonssameiet sett i forhold til det totale antall m² bebygd areal i Kværnerbyen på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles verken på Eierseksjonssameiets sameiermøte eller Borettslagets generalforsamling.

10-3 Endring

Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun endres med samtykke fra Lodalen Utvikling DA eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med de unntak som følger av pkt. 12-1 (1) og pkt. 10-3 og 4-1 (4).

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR MØLLEHJULET BORETTSLAG

Vedtatt av styret i august 2009,
Endret på ordinær generalforsamling 04.05.11. og av styret 07.03.2019

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt borettsshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten og lagets fellesareal skal ikke brukes slik at andre sjeneres, eller slik at brudd på noen av lagets vedtekter oppstår.

Husorden skal sikre oss ro, orden og trivsel i hjemmene og på lagets fellesområder.

Brudd på husorden kan medføre skriftlig påtale fra styret.
Gjentatte brudd kan medføre begjæring om utkastelse.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier, trappeoppganger, utenfor boder, garasjer eller andre fellesarealer.

Barnevogner er eneste gjenstand som tillates hensatt i fellesarealer, og slik at de ikke er en hindring for renholdet og den alminnelige ferdsel.

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på fasaden, eller på en annen måte endre bygningenes fasade.

Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner/parabol etc. Kun lagets kabelanlegg skal benyttes. Antenne montert på gulv / vegg under høyden til rekkverket kan godkjennes.

Sykler skal parkeres i sykkelrommene.

Ballspill og tilsvarende idrettslek er ikke tillatt i gårdsrommet.

Garasjedører, inngangsdører og dører til bodanlegg skal alltid være låst.

Det er røykeforbud i oppganger, bodanlegg og garasjer.

Det er ikke tillatt å grille mat med bruk av kullgrill på balkonger og uteområder tilknyttet leilighetene. Elektrisk grill med vannbad eller gassgrill uten lavastein er tillatt. Gassbeholdere må kun lagres ute på balkongen.

Bruk lagets fellesareal til hygge og nytte og sørg for at din bruk ikke forringer våre felles verdier.

Foreldre må være påpasselige med ansvaret for sine barns oppførsel.
Ansvaret er etter beste evne å påse at barn ikke forsettelig forsøker å ødelegge felles eiendom.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 22.00 – 08.00 på hverdager. Natt til søndager og helligdager skal det være ro mellom kl. 23.00 og 13.00. Med alminnelig ro menes at naboer ikke blir forstyrret av støy fra din leilighet. **(se eget avsnitt om oppussing)**

Spesielt påpekes de vanligste årsaker til klager over forstyrrelser fra naboelilighet:
Fest /selskapsstøy – høy musikk – banking og boring – øving på musikkinstrument.

Musikkundervisning tillates kun etter søknad og godkjenning fra styret.

Barn skal ikke støye i trappeoppganger eller på balkongene.

OPPUSSING

Det er ikke tillatt å bore i betongvegger på søndager og helligdager.

Det skal ikke foregå støyende oppussingsarbeider, som boring, hamring eller lignende etter kl.18.00 på lørdager og fram til mandag kl.08.00.

Vedlikeholdsarbeid, oppussing eller rehabilitering som kan forstyrre naboer, og som strekker seg ut over 2 uker, skal nabovarsles og meldes for godkjenning av styret.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Trappeoppgangene vaskes av byrå på **torsdager**. Trappeoppganger og korridorer skal være ryddet for barnevogner, sko og lignende vaskedagen.

Styret oppfordrer beboere, som av en eller annen grunn har skitnet til, å vaske etter seg.
Hovedrengjøring av fellesarealer organiseres av styret.

Uadressert post levert på dørmattene, er andelseiers plikt å fjerne.

SØPPELHÅNDTERING

Vanlig husholdningsavfall skal kastes i restavfallscontainerne i søppelrommet. Avfallet skal alltid være pakket forsvarlig.

Avfall skal aldri hengesettes på utsiden av containerne.

Papir / papp kastes i egne containere i søppelrommet.
Glass og metallbokser kastes i egen container plassert i Turbinveien.

Annet avfall må beboere selv bringe ut av borettslaget eller oppbevare til container settes ut på området. Container settes normalt ut 2 ganger i året. (Se eget avsnitt side 4)

Teknisk avfall, så som elektriske artikler, maling, batterier, bildekk og lignende skal alltid leveres på en gjenbruksstasjon.

TØRKING AV TØY

Tørrking av tøy kan gjøres på balkongen, men ikke høyere enn rekkverket. Dette gjelder også leiligheter i 1.etasje, der stativ maksimum skal være 1 meter høye.

Det er forbudt å banke eller riste tepper o.a. over rekkverket på balkongen.

Det er ikke tillatt å tørke tøy eller banke tepper på bevegelige helligdager.

LUFTING

Alle leiligheter er tilknyttet avtrekksventilasjon via hovedvifte i garasjen. Luften trekkes ut av leiligheten via ventiler på kjøkken og bad. For at luften skal komme ut av leiligheten må den først komme inn. Luften kommer inn gjennom ventiler i yttervegg.

Ventiler og avtrekksventiler må vedlikeholdes slik at de ikke gror tett av skitt. Ventilene har regulerbare åpninger. Disse åpninger må aldri tettes helt. Dersom ventilasjonen stopper opp vil fuktigheten i leiligheten øke og på sikt føre til sopp og råteskader i leiligheten. Slike skader dekkes ikke av forsikringen.

Det er ikke tillatt å lufte fra egen leilighet til korridorer og trappeoppganger.

INNVENDIG OG UTVENDIG VEDLIKEHOLD

Det er den enkeltes andelseiers ansvar å vedlikeholde egen leilighet. Dette gjelder også utvendig vedlikehold av balkonger.

Tips: Aluminiumsvinduer anbefales jevnlig vedlikeholdt med slipefri bilvoks.

Det påpekes at man er erstatningsmessig ansvarlig for skader som påføres andre leiligheter, heiser og fellesrom.

FASADE

Balkonger er ikke å anses som egne rom, og må holdes i original stand.

Det er ikke tillatt å tildekke balkongen med faste installasjoner som endrer blokkenes ytre fasade. Front og sider på rekkverket kan dekkes med trekk som er standard forhåndsgodkjent.

Markiser skal kun være de godkjente modellene som borettslagene i Kværnerbyen har besluttet å benytte. Hovedregelen er at markisene skal være i gråtoner og balkongtrekk er mørkegrå. Ved spørsmål kan styret kontaktes.

PARKERING

All utendørs parkering i Kværnerbyen er regulert av Lodalen Utvikling

BILKJØRING

Motorisert ferdsel på gangveiene er tillatt for syke og invalide etter avtale med styret, i tillegg til annen nødvendig transport. Stans for av- og pålessing fra kjøretøyer er tillatt.

Parkering er forbudt, og bot kan bli ilagt dersom det ikke registreres aktivitet ved kjøretøyet over en periode på 15 minutter.

All annen motorisert ferdsel er forbudt.

HUSDYRHOLD

Etter norsk lov tillates husdyrhold av godkjente dyrearter i Møllehjulet Borettslag.

Dette er pliktig å registrere dyreholdet hos styret. Registreringsskjema fås ved henvendelse til styret. (se egen side)

SKADEDYR

Den enkelte beboer plikter straks å melde fra om man oppdager, eller har mistanke om skadedyr i egen og andres leiligheter. Dette gjelder også fellesområdene.

FRAMLEIE

Tillatelse til framleie gis etter begrunnet søknad til styret. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS.

BRANNVERN

Alle leiligheter er utstyrt med brannslange og røykvarsler, som ved stor røykutvikling utløser brannalarm i hele borettslaget. Brannalarmen varsler også brannvesenet. Det er svært viktig at ingen bevisst påvirker at alarmen utløses, da dette vil få økonomiske konsekvenser for borettslaget, og den andelseier det gjelder.

Alle oppganger og etasjer har oppslag om rømningsveier og andre instruksjoner ved brann.

DUGNAD

Dugnad avholdes hver vår, primært for rydding, renhold og vedlikehold av lagets fellesarealer. Ekstraordinære dugnader kan bli avholdt.

Borettslaget baserer seg på dugnadsarbeid for å holde felleskostnadene lave. Det er derfor viktig at flest mulig deltar.

SØPPELCONTAINERE

Det blir satt ut containere 2 ganger i løpet av året. Containerne skal være forbeholdt avfall som ikke kan kastes i søppelrommet. Teknisk avfall, som nevnt i avsnittet om ”søppelhåndtering”, skal heller ikke kastes i containeren da dette vil medføre bot til borettslaget.

POSTKASSESKILT

Postkasseskilt skal alltid bestilles og byttes av styret. Det er ikke under noen omstendigheter tillatt å skrive navn direkte på postkassen eller bruk av løse papirlapper. Hærverk på postkasselanlegg vil bli belastet skadeutøver i sin helhet.

Skjema for bestilling av skilt fås ved henvendelse til styret.

FORSIKRING

Møllehjulet borettslag er forsikret i *Obos Finans & Forsikring*. Ved eventuelle skader skal styret umiddelbart kontaktes.

Beboere må selv tegne innboforsikring.

RUNDSKRIV

Informasjon fra styret blir enten distribuert til hver enkelt husstand eller slått opp på tavler i oppgangene. Beboerne er forpliktet til å lese igjennom all informasjon fra styret.

VAKTMESTERTJENESTER

Laget har vaktmesteravtale med Hammersborg Eiendomsdrift.

Vaktmesterens oppgaver er:

Skifte lyspærer.

Søppelkassetømming.

Gressklipping.

Lettere snømåking, strøing og salting.

Renhold av garasjer.
Diverse vedlikeholdsoppgaver av lagets fellesområder.

Vaktmester skal kun utføre oppgaver pålagt av styret.

Vaktmester påtar seg ikke oppgaver inne hos andelseier.

BRØYTING

Brøyting og strøing settes bort til et utenforstående firma før hver sesong.

HEISER

Borettslaget har serviceavtale med KONE for vedlikehold av heisene. Ved feil skal dette meldes til vaktelskap ved bruk av alarmtjeneste i heisene.

STYRET

Lagets styre består av fem medlemmer som velges av generalforsamlingen.
Generalforsamling avholdes hvert år før utgangen av juni.

Styret har 8 -12 møter i året.

Styret ber om at henvendelser til styrets medlemmer gjøres mellom kl.18.00 og kl. 20.00, hvis det ikke er påkrevende med øyeblikkelig kontakt.

Søknader og andre henvendelser legges i styrets postkasse i Smeltingdigen 2.

Dersom man ønsker at styret skal behandle en klage, må denne fremmes skriftlig.

Styret er beredt til å hjelpe andelseiere med ulike forhold innenfor rammen av styrets mandat.

Styret henstiller innstendig til alle beboere om å etterleve denne husorden. Ved å følge den og ellers møte sine naboer med åpent sinn og en hyggelig tone blir det godt, trygt og trivelig å bo i Møllehullet borettslag.

BORETTSLAGETS DIGITALE UTSTYR

Møllehullet Borettslag har en kollektiv avtale med GET.

Alle leiligheter har krav på å få utlevert:

- 1 stk modem for bredbånd
- 1 stk tv-dekoder

medhørende kabler og fjernkontroll.

Dette utstyret er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten. Hvis annet utstyr er benyttet plikter andelseieren å informere om dette ved salg av leiligheten.

Andelseierne er selv ansvarlig for de avtaler som er inngått med GET utover standardavtaler. Eksempler på dette kan være HD PVR-boks eller høyere internetthastighet.

Oppgradering, avslutning eller overflytning av ekstravtaler inngått utover standardavtaler er den enkelte andelseiers ansvar.

Om din leilighet får feil på dette utstyret, eller det oppstår feil med TV-signalet eller bredbåndet, kontakt GET på telefon 02123.

PARKERINGSBESTEMMELSER

1. All parkering på stikkveier er forbudt. Kun av-/pålessing er tillatt, og kjøretøyet skal flyttes til parkeringsområdene så hurtig som mulig. Hvis det ikke er aktivitet ved bilen kan kontrollavgift bli ilagt etter 15 minutter.

Uniformert håndverkspersonell med uniformert servicebil har adgang til å parkere bilen ved inngangspartiene så lenge oppdraget foregår hos andelseier. Tillatelse må innhentes fra Lodalen Utvikling. Parkeringen skal ikke være til hinder for utrykningskjøretøy eller lignende trafikk.

2. Borettslaget tar ikke ansvar for skader, innbrudd, hærverk eller lignende som måtte oppstå på kjøretøyene.
3. Elbil eller lignende kjøretøy kan ikke tilkobles Møllehjulet borettslags elektriske anlegg for ladning uten tillatelse fra styret.
4. Garasjene eies og driftes av OBOS Parkering og Sameiet Smeltdigelen. Våre husordensregler gjelder også for garasjeanlegget, og siden alle har adgang påpekes det at garasjeanlegget kun kan benyttes til parkering av kjøretøyer av de som har kjøpt eller blitt tildelt plass i anlegget.

Innenfor de oppmerkede plassene er det kun lovlig å parkere registrerte kjøretøyer. Alt annet kan fjernes av styret uten forvarsel. Dette på grunn av brannsikkerheten i garasjeanlegget.

Mopeder, utstyr, hengere eller annet plassert utenfor de oppmerkede plassene kan også fjernes av styret uten forvarsel.

REGLER FOR DYREHOLD

Det er en plikt å registrere alt dyrehold i Møllehjulet borettslag.

Dyrehold skal aldri være til sjenanse for naboene.

Hunder skal alltid føres i bånd på borettslagets eiendom, og skal føres til et velegnet sted utenfor borettslagets område for lufting. Balkonger eller gårdsrommet skal ikke brukes som ”luftegård.”

Ved lufting skal hundeeier alltid medbringe hundepose og etter bruk kaste disse i nærmeste søppelkasse. Hundeposer skal aldri kastes eller oppbevares på borettslagets område.

Dyr som oppholder seg alene i leiligheten skal ikke forstyrre naboer. Dette gjelder alle dyrearter.

Katter skal ikke ferdes fritt i borettslaget. Kun katter i bånd eller ”innekatter” er godkjent i borettslaget. For øvrig gjelder de samme regler for kattehold som ved hundehold.

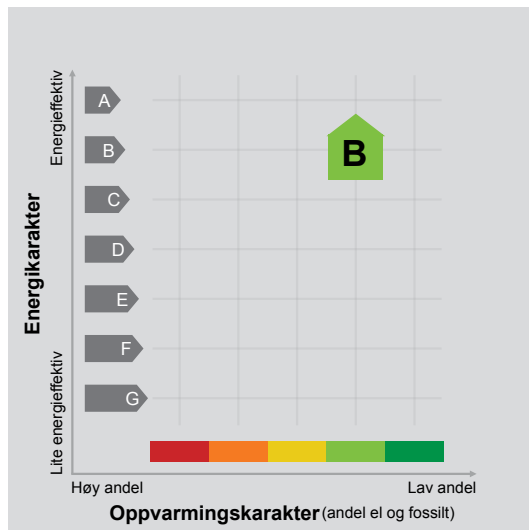
Borettslaget tillater kun dyrearter som er godkjent i Norge, og har lav terskel for anmeldelse til Politiet for brudd på reglene for dyrehold..

Registreringsskjema fås ved henvendelse til Styret.

ENERGIATTEST



Adresse	Turbinveien 3
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81850003
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-100526
Dato	01.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt 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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0001/25

Adresse: Turbinveien 3, 0195 OSLO, gnr. 236, bnr. 218, snr.
1, andelsnr. 7 i Møllehjulet borettslag med orgnr.
994483781 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 05.01.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/