

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Turbinveien 1, 0195 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 236, bnr. 218

 Andelsnummer 105

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 31.08.2025

Oppdragsnr.: 15467-2868

Referansenummer: RX1341

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 byggregler

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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

Boligen er oppført og gitt ferdigattest i 2010 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, Byggeforskrift 1997 med eventuell endring 2003. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Leiligheten ligger i 3. etasje og har originalt bad og kjøkkeninnredning. Framstår som pent vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1, bortsett fra en TG2 pga alder på membraner. De byggetekniske konstruksjoner virker godt utført i henhold til byggeskikken på tiden for oppførelse.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter og laminat benkeplater.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

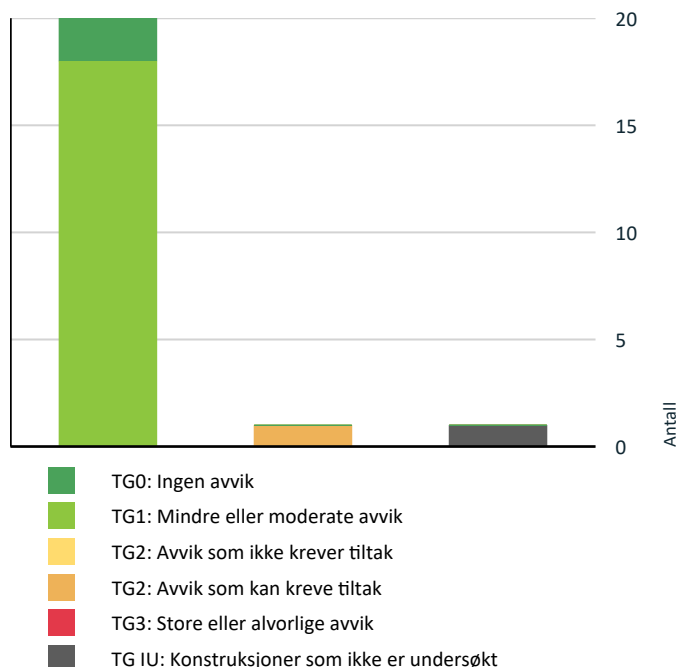
[Gå til side](#)

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggeteknisk forskrift av 1997 med senere endringer ifølge rammetillatelse gitt 7/9-2007.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2009

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt 28 9/-
2009. Ferdigattest utstedt 5/3-2010

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 8 etasjer og underetasjer pluss garasje. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei.
Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.
Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med plater og spekkmurt teglstein.
Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.
Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2009

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 7,6m² fra stue.

INNENDIG

Overflater

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, malte platekledd vegg og malte betonghimlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

Radon

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

Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmen.

Garderobe

Garderobeskap montert på soverom

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

Årstall: 2009

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel plater i himlinger. Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

10/10 fliser på gulv, nedsenket i dusjsone og lokalt fall mot sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.
Dette badet er nå litt over 15 år gammelt.
TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badet rom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøleskap og komfyr ikke trukket fram under befaring og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner i tak på bad.



TG 1 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

TG 1 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer 6x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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 Anlegget er fra byggeår.
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?
Nei
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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

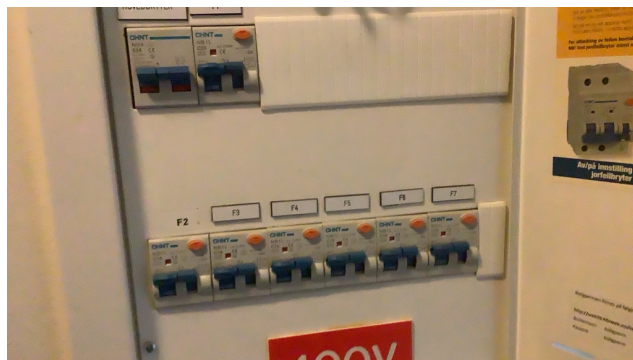
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklete 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.

Sentralt røykvarslersystem. Brannslange.

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
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

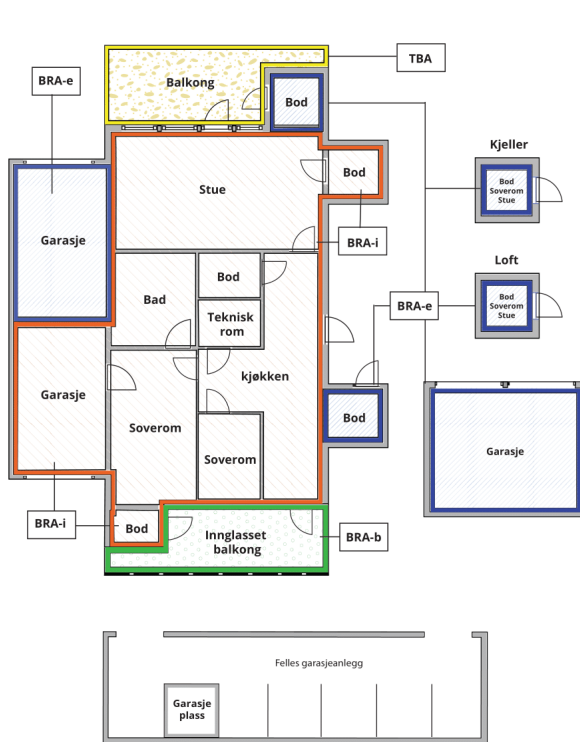
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	56			56	8
Kjeller		5		5	
SUM	56	5			8
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.55m
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4,9m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 i boligbygg med flere boenheter	52	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Håkon Stensrud	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 1

Hjemmelshaver

Møllehjulet borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3025/MØLLEHJULET BORETTSLAG	994483781	3025	OBOS Telefon; 22 86 55 00	Håkon Stensrud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
105	5 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms borettslagsleilighet med åpen kjøkkenløsning beliggende i Kværnerbyen i et nyetablert og populært boligområde bestående av nyere murgårder i kvartalsbebyggelse. Parker, friområde og idrettsplass innen gangavstand. Sentral beliggenhet med kort avstand til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler, forretninger og servicetilbud. Området har flere nye boliger og eiendoms prosjekter og er blitt en del av en ny og spennende bydel. Gangavstand til sentrum.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Fellesarealer er opparbeidet med gressplen, lekeplasser, plass for sittegrupper og asfalterte/steinsatte gangarealer.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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. Strakstiltak 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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/personvernerklaering/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/RX1341>

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Selberg Arkitektkontor AS
Postboks 18
0216 OSLO
Anna-Karin.Olsson@selberg.no

- 5 MARS 2010

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200706960-78
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nils Peter Sollie

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 65	Eiendom:	236/40/0/0
Tiltakshaver:	Lodalen Utvikling DA	Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Reinertsen AS	Adresse:	Leiv Eiriksson senter, 7492 TRONDHEIM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

**FELT E1 – TIDLIGERE ENEBAKKVEIEN 65 – FERDIGATTEST
NYE ADRESSER: TURBINVEIEN 1, 3, 5 OG SMELTEDIGELEN 2**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

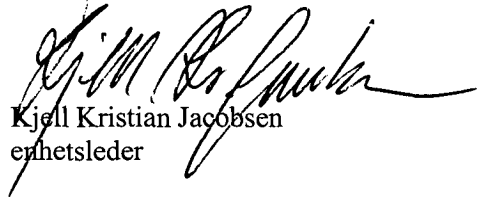
Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

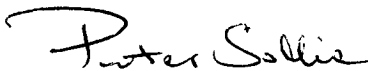
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 2, tett by



Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder



Nils Peter Sollie
saksbehandler

Kopi til:

Reinertsen AS, Leiv Eiriksson Senter, 7492 TRONDHEIM, post@reinertsen.no

Lodalen Utvikling DA, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO, ragnar.muri@obos.no

ARKITEKT / KONSULENTER

SA SELBERG ARKITEKTKONTOR AS
Plan - Arkitektur - Landskap



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oso

Dato: 21.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330436/ 86517476

Adresse: TURBINVEIEN 1

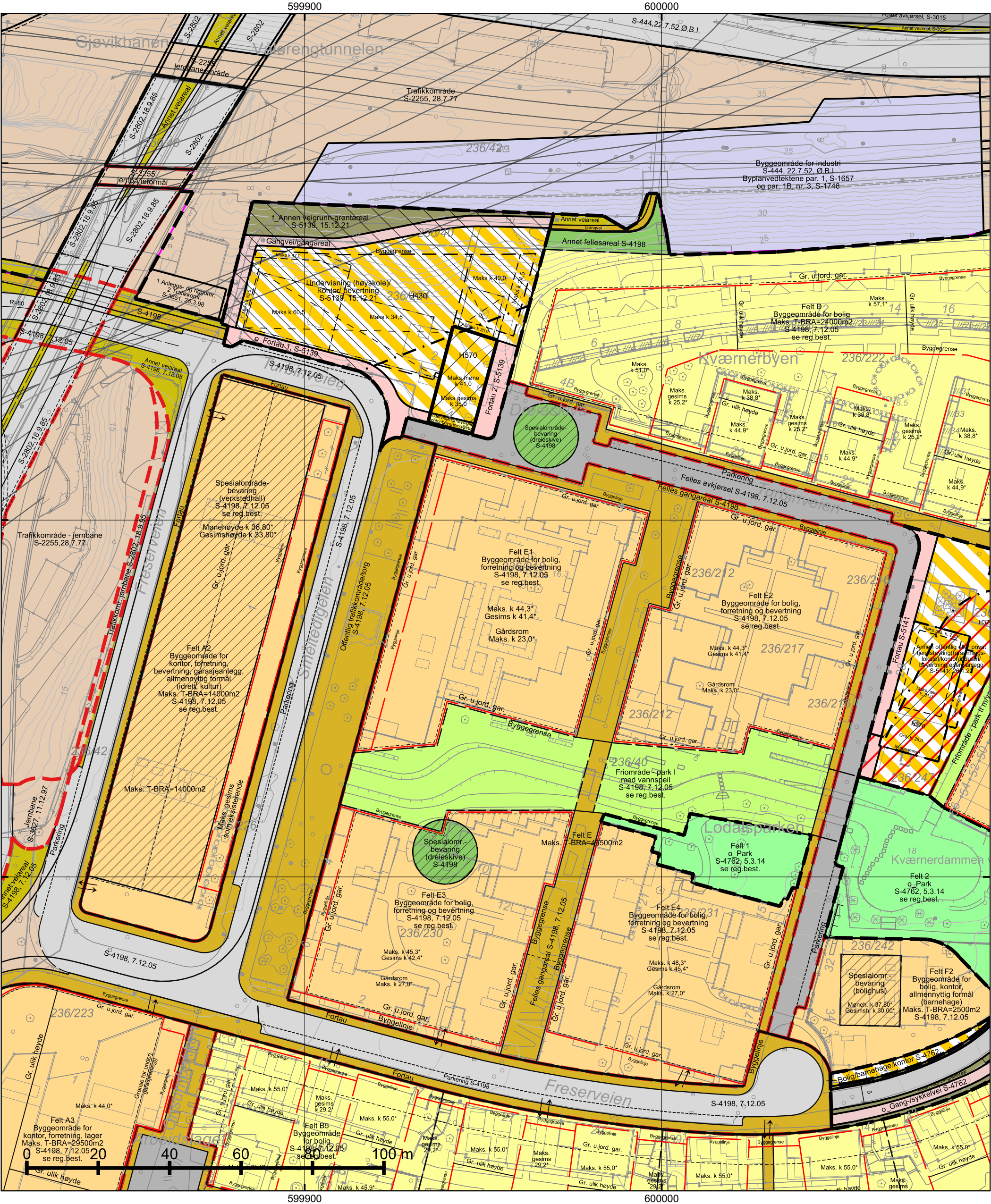
Gnr/Bnr: 236/218

Deres ref.: 63976/
LOGR@MSEMER

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 21.08.2025

Bruker: noas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330436/ 86517476

Adresse: TURBINVEIEN 1

Gnr/Bnr: 236/218

Deres ref.: 63976/

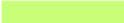
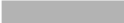
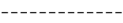
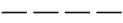
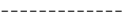
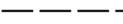
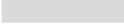
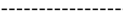
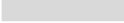
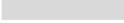
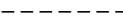
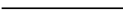
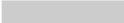
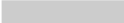
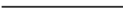
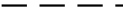
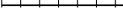
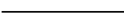
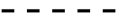
LOGR@MSEMER

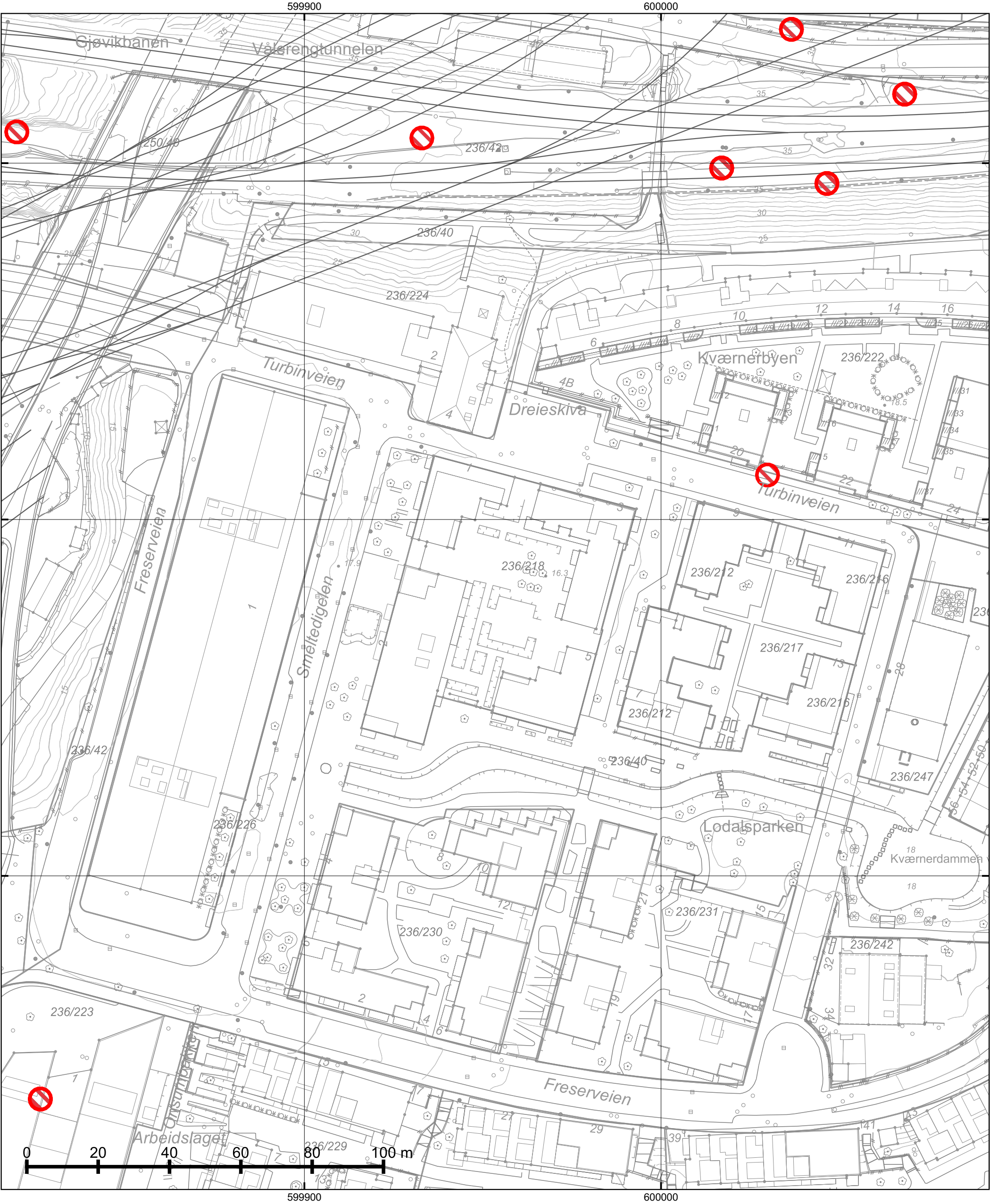
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

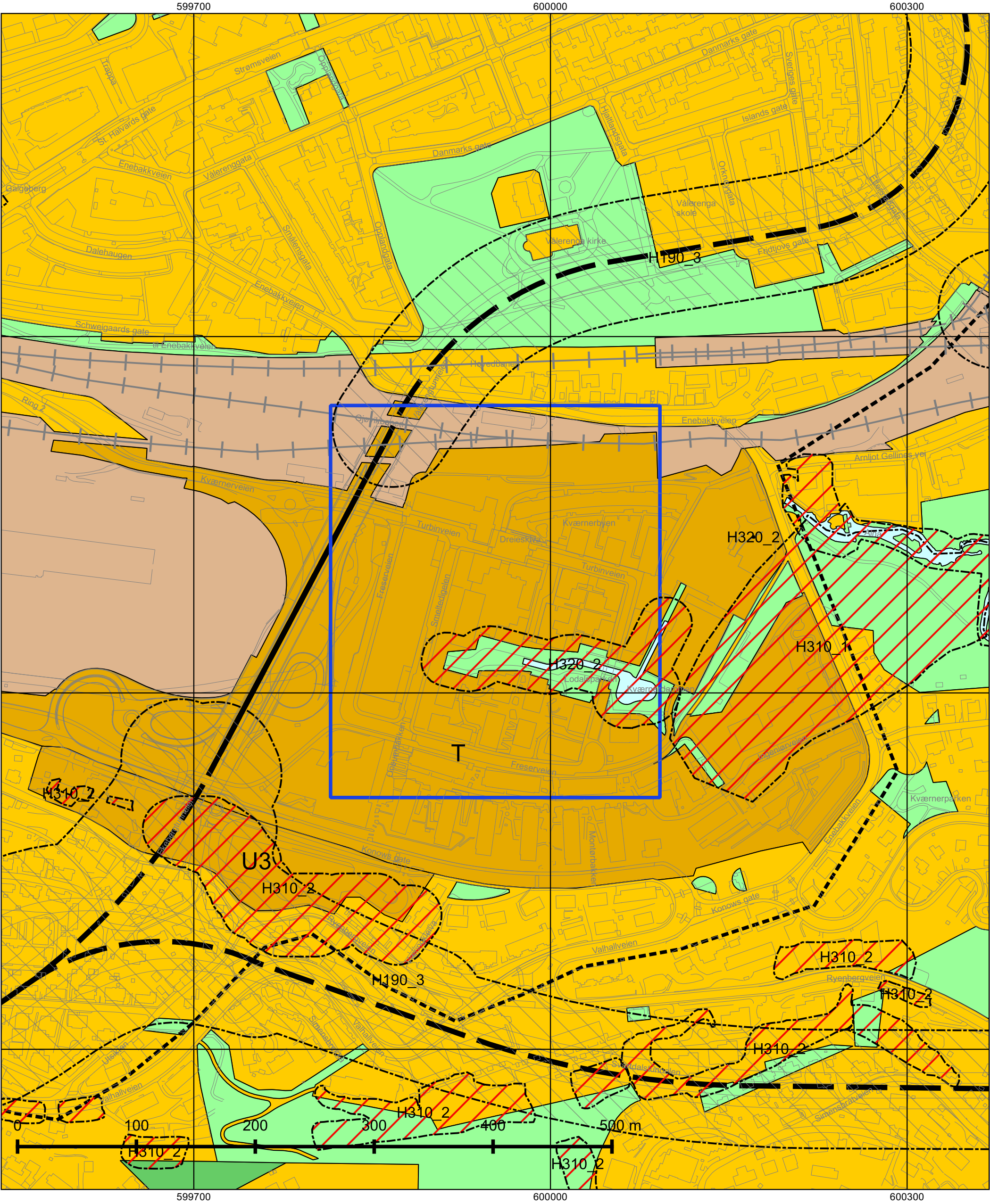
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	73 - Felles gangareal		311 - Annet veiareal
	77 - Annet fellesareal		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		313 - Skulder - bankett
	140 - Bolig/forr./kontor		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	141 - Forr./kontor/offentlig		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	142 - Forr./kontor/industri		324 - Veigrunn under bru
	143 - Kontor/bolig		325 - Veigrunn i tunnel
	144 - Forr./bolig		913 - Formåavgrensning
	150 - Industri m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		932 - Regulert kant kjørebane
	311 - Annet veiareal		934 - Regulert trikkespor
	312 - Fortau		935 - Regulert parkeringsfelt
	313 - Skulder/bankett		Formålgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Foreløpig plan
	330 - Parkering/utfartsparkering		Plangrense (gammel lov)
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Plangrense (ny lov)
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		RpRegulertHøyde
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Feltinndeling
	2010 - Veg		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Beregnet senterlinje veg
	2012 - Fortau		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Byggegrense
	2021 - Trasé for jernbane		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	3040 - Friområde		Regulert støttemur
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		Inn-/utkjøring
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturSone		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 21.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 330436/ 86517476	Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER	
	Adresse: TURBINVEIEN 1	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 236/218		





Dato: 21.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 330436/86517476

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

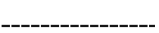
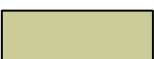
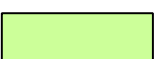
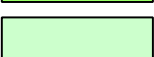
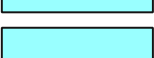
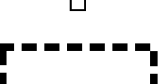
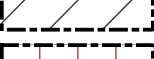
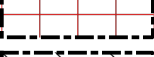
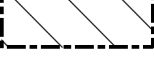
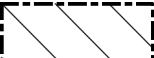
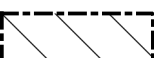
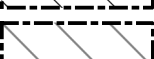
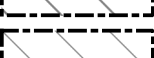
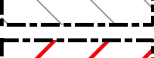
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-4198

Endret reguleringsplan med reg.best. for Kværnerområdet i Lodalen gnr./bnr. 236/40, 44, 52 og 233/270.

Vedtaksdato: 07.12.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200206126](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200206126

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER KVÆRNEROMRÅDET I LODALEN GNR./BNR. 236/40, 44, 52 OG 233/270

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2 200206126 datert 26.05.2004, revidert 15.03.2005 og 28.07.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig, kontor, forretning, bevertning (felt A1)
 - kontor, forretning, bevertning, garasjeanlegg, allmenntillegget formål (idrett/ kultur) (felt A2)
 - kontor, forretning, lager (felt A3)
 - bolig (felt B og D)
 - kontor, offentlig bygning / allmenntillegget formål (skole, barnehage), garasjeanlegg (felt C)
 - bolig, forretning, bevertning (felt E1, E2, E3 og E4)
 - bolig, kontor, forretning, bevertning, verksted (felt F1)
 - bolig, kontor, allmenntillegget formål (barnehage) (felt F2)
- offentlig trafikkområde: vei, sporveis- og kollektivtrasé, gang- og sykkelvei, fortau, torg, annet veiareal
- friområde: park I (med vannspeil), park II (med vannspeil), park III (med balløkke)
- spesialområde: bevaring (i kombinasjon med andre formål): kontorbygg (felt A1), verkstedhall (felt A2), dreieskive (felt E3), dreieskive (felles avkjørsel), kvernhus (felt F1), bolighus (felt F2)
- fellesområde: felles avkjørsel, felles gangareal, felles fortau, annet fellesareal
- kombinerte formål: friområde: park / fellesområde: felles gangareal
 friområde: park / fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse i henhold til pbl § 93 skal det innsendes plan for den ubebygde delen av feltet eller delfeltet (utomhusplan) i målestokk 1:500. Planen skal vise arealer for opphold og lek, sykkelparkering, gjesteparkering, eventuell varelevering, eventuelle støytiltak og utnyttelse av takflatene. Utomhusplanen skal redegjøre for opparbeiding av byggeområder og fellesområder og bør også omfatte tilliggende friområder med vannspeil. Planen må redegjøre for hvordan uteområdene skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede. Før det gis brukstillatelse for det enkelte delfelt skal utomhusanlegg inklusive felles avkjørsler, parkering og annet fellesareal og gjennomgående gangveier, være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

Uteoppholdsareal for samtlige boliger, inklusive balkonger og takterrasser, skal utgjøre minimum 25 % av T-BRA. Areal brattere enn 1:3 og arealer avsatt til kjørevei eller parkering tas ikke med i beregningene. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkenivå. Det kreves at det opparbeides lekearealer på tre nivåer: sandkasselekeplass i tilknytning til de enkelte enhetene, kvartalslekeplasser med allsidig lekeutstyr for grupper av enheter og to balløkker for planområdet. Av disse tillates en av ballplassene plassert utenfor men i umiddelbar nærhet til planområdet (Svartdalsparken).

§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser

4.1 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse for hvert felt samlet er angitt i m² T-BRA på plankartet.

Arealer til boligformål skal samlet for alle felt ikke overstige 161 000 m² T-BRA.

Arealer til kontor, forretning, lager og bevertning skal samlet ikke overstige 48 000 m² T-BRA. Herav kan arealer til forretning og bevertning samlet ikke overstige 4 000 m² T-BRA. Arealer til skole og barnehage i felt C skal ikke overstige 10 000 m² T-BRA. Parkering på terreng i byggeområder skal medregnes i T-BRA med 15 m² per plass. Garasjekjellere og kjellerboder under terreng inngår ikke i beregning av T-BRA. Garasjeanlegg under gårdsrom, tilbaketrukket fra fasader og som ligger under uteoppholdsareal regnes å ligge under terreng.

4.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse oppføres inntil de på plankartet viste byggelinjer eller innenfor viste byggegrenser. Bebyggelse skal plasseres slik at viktige siktlinjer innenfor området sikres. Balkonger og karnapper kan krage ut over byggelinje, byggegrense eller formålsgrense med inntil 2 meter når de er minimum 4 meter over bakkenivå. Inngangspartier kan tillates utenfor byggelinje og byggegrense, men ikke utover formålsgrense.

4.3 Høyder

Maksimalt gesims- og mønehøyder for hvert enkelt felt er vist med maksimale kotehøyder på plankartet. Grense mellom ulike byggehøyder og grense for underjordisk garasjeanlegg er vist på plankartet. Mindre avvik fra maksimum gesimshøyde kan tillates for heis-, trappeoppbygg og lagerrom der hvor taket tilrettelegges som uteoppholdsareal. Takterrasser og sokkeletasjer mellom bygningsvolumer tillates sikret over angitt maksimal gesimshøyde med maksimalt 1 meter. Sikring kan ha tett brystning.

4.4 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det for hvert delfelt gjøres rede for materialvalg og helhet. Ubebygget areal som ikke benyttes til kjørearealer, gangveier og parkering skal opparbeides parkmessig.

4.5 Parkering

Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal opparbeides i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for den tette byen i underjordiske / overdekkede parkeringsanlegg. Gjesteparkeringsplasser på terreng langs gate eller vei tillates som vist på plankartet. Ved utbygging av enkelte felt der tilhørende underjordiske parkeringsanlegg gir underdekning, skal behovet dekkes i underjordisk parkeringsanlegg i tilstøtende felt. Parkeringsplasser for skolen avsettes i underjordisk parkeringsanlegg innenfor felt C. Minimum 5 % av alle parkeringsplasser skal avsettes og merkes spesielt som plasser for bevegelseshemmede.

4.6 Avkjørsel

Avkjørsel til felt A, D, E, F og felt B (nedre del) skjer fra rundkjøring ved Galgebergforbindelsen i vest. Avkjørsel til felt B (øvre del) og felt C skjer fra Enebakkveien. Avkjørsel til parkeringsanlegg skal skje lokalt innenfor hvert felt eller delfelt.

4.7 Bokvalitet

Ved ombygging av bebyggelse i felt A1, F1 og F2 samt i sokkeletasje i ny bebyggelse i felt B mot offentlig vei og E mot felles avkjørsel, tillates unntaksvis ett-roms eller ensidig nord- og nordøstvendte leiligheter dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. For øvrig tillates ikke ett-roms og ensidig nord- og nordøstvendte leiligheter. Leiligheter i sokkeletasje skal heves over gatenivå eller trekkes inn bak forhage for å hindre innsyn.

4.8 Geotekniske forhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det for hvert enkelt felt vedlegges analyser av grunnforholdene. Det skal redegjøres for eventuelle tiltak for sikring av grunn før det gis rammetillatelse.

4.9 De enkelte byggeområdene

Felt A1: Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring.

Leilighetsfordelingen ved ominnredning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.

Felt A3: Bebyggelse i felt A3 skal utformes slik at den danner en støy- og forurensningsskjerm for boligbebyggelsen i planområdet. Bebyggelsen skal oppføres med nedtrappede høyder fra vest mot øst. Forretning tillates kun innpasset i sokkeletasje. Lager skal ikke være eksponert i fasader mot gate.

Felt B: I felt B tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Leilighetsfordelingen i felt B skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot offentlig vei tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse da sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E og mot friområde: park etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate kan det innpasses boliger en halv etasje over gateplan. Strøktjenlig virksomhet tillates ut mot offentlig vei med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet. Parkering i sokkeletasje skal være trukket tilbake fra fasade. Bebyggelsen i felt B1 skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 8 meter uten eller med meget lav bebyggelse som sikrer siktlinjer fra bakenforliggende boligbebyggelse. Planen sikrer to tverrforbindelser for gangtrafikk med tilknytningspunkter til Konows gate gjennom felt B. Endelig utforming skal vises i utomhusplanen for felt B som skal innsendes sammen med rammesøknad.

Felt C: Før det gis midlertidig brukstillatelse til skole skal en ballplass anlegges innenfor formålsgrensen. En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m² bruksareal i eksisterende

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

Felt D: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Leilighetsfordelingen i felt D skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot felles avkjørsel tillates unntaksvis ett-roms leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate tillates boliger en halv etasje over gateplan. Strøktjenlig virksomhet tillates med maks. tillatt T-BRA = 350 m² per enhet. Parkering i sokkeletasje skal være trukket tilbake fra fasade. Bebyggelse skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 6 meter uten bebyggelse.

Felt E: Leilighetsfordelingen for felt E skal være maksimum 50 % 2-roms- og minimum 50 % 3-roms eller større. Minst halvparten av leilighetene med to rom skal ha en minimum størrelse på 45 m². I sokkeletasje mot felles avkjørsel tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse sammen med 2-roms. Bebyggelsen i delfeltene skal gis et helhetlig formspråk og hvert kvartal skal danne et åpent gårdsrom på minimum 700 m². Delfeltene skal ha minimum én gjennomgående åpning i bygningsvolumet langs hver fasadelengde. Mot vannspeilet skal bygningsvolumet ha et gjennomgående mellomrom med bredde på minimum 11 m. Bebyggelsen innenfor samme kvartal skal oppføres med avtrappede høyder fra nordøst mot sørvest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. Fasader mot torget skal vurderes spesielt. I sokkeletasje mot torg, offentlig vei, felles avkjørsel og mot friområde (vannspeil) tillates forretning og beverning med maks tillatt T-BRA = 350 m² per enhet.

Felt F: Leilighetsfordelingen ved ombygging av eksisterende bygninger i felt F stilles fritt. Leilighetsfordelingen ved nybygg skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms. Ved ombygging av bebyggelse i felt F1 og F2 tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.

Felt F1: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Det tillates innredning av museum i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Bebyggelse legges slik at det dannes et åpent gårdsrom på minimum 550 m². Kvartalene skal ha minst én gjennomgående åpning mot sør og vest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. I sokkeletasje mot vannspeil tillates forretning og beverning med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet.

Felt F2: En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m² bruksareal i eksisterende bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 200 m².

§ 5. Offentlig trafikkområde

5.1 Vei

Det etableres en offentlig vei som atkomst til planområdet fra ny rundkjøring ved Galgebergforbindelsen. Veien føres rundt hele felt A2 med sidegren mellom felt E og B frem til snuplass ved barnehage i felt F2. Rundkjøring med armer og avkjørsel etableres i henhold til godkjent detaljplan. Før det gis rammetillatelse for offentlig vei, eller andre tiltak som berører konstruksjoner eller fundamenter i tilknytning til tilgrensende jernbaneanlegg, skal det foreligge godkjennelse fra infrastruktureier. Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av rundkjøring og atkomst, skal blindbro under Lodalsbroene være revet. Før rundkjøring tas i bruk, skal avkjørsel fra ramper på Lodalsbroene stenges for vanlig trafikk. Offentlig kjørevei og torg anlegges slik at sokkeletasjer mot torget fremkommer med full etasjehøyde. Tidligere vei for tungtransport fra Kværnerveien til Konows gate reguleres til sporveis- og kollektivtrasé.

5.2 Fortau

Fortau med bredde på minimum 2,75 meter anlegges som vist i planen samtidig med tiliggende byggeområde.

5.3 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei anlegges fra Enebakkveien til vendesirkel ved felt F2 i en bredde av minimum 3 meter. Veien fra felt F2 til Kværnerveien skal dimensjoneres for blandet trafikk (sykkel- og biltrafikk). Langs tidligere trasé for tungtransport fra Kværnerveien til Konows gate reguleres en gang- og sykkelvei.

5.4 Torg

Det skal opparbeides et torg mellom feltene A og E som sammen med gaten langs verkstedhallen i felt A2 skal danne områdets sentrale plass med kollektivterminal for buss- og trikk. Torget skal ha urban karakter

hvor det skal inngå et vannspeil som symboliserer Alnas elveløp, samtidig skal torget opparbeides parkmessig og beplantes med blant annet trær som skal være romdannende.

5.5 Annet veiareal

Annet veiareal langs offentlig kjørevei, sporveis- og kollektivtrasé, gang- og sykkelvei, og i rundkjøring skal opparbeides parkmessig samtidig med opparbeidelse av tiliggende veiareal.

§ 6. Friområde: park

6.1 Friområde – park I (med vannspeil)

Det skal opparbeides en urban park gjennom felt E. I parken anlegges et vannspeil med et minimumsareal på 700 m². Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Vannspeilets utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen. En bro skal forbinde gangarealet på tvers av vannspeilet.

6.2 Friområde – park II (med vannspeil)

Det skal opparbeides park gjennom felt F som skal beplantes med variert vegetasjon. I parken skal det anlegges et vannspeil som del av et elveløp med et minimumsareal på 900 m². Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Det etableres et innløp til vannspeilet fra det gamle turbinhuset (kvernhuset). Vannspeilets utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen.

6.3 Friområde – park III (med balløkke)

Det skal opparbeides balløkke i parkområdet mellom felt C og F. Parken skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelveien. Nødvendig belysning, skilting og drenering av veien tillates i friområdet.

§ 7. Spesialområde: bevaring

Felt A1: Spesialområde: bevaring (kontorbygg)

Bygningens karakteristiske trekk, hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates nye saltaksarker, reorganisering eller samordning av de eksisterende arkene samt tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang. Forretning og bevertning tillates i sokkeletasjen. Det tillates innredning av bolig i bygning som reguleres til spesialområde bevaring

Felt A2: Spesialområde: bevaring (verkstedhall)

Karakteristiske trekk ved eksisterende verkstedhall som hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Overlys kan innplasseres i takflaten inntil 1 meter fra takraft/gesims forutsatt at det harmonerer med bygningen. Verkstedhallens opprinnelige volum skal fremstå som komplett. Gesims skal være gjennomgående. Ny fasade kan etableres mot torg etter riving av tiliggende bygninger. Ny bygningsstruktur kan bygges inn i eksisterende volum frem til byggegrense mot torg i opptil 60 % av fasadelengden og opp til verkstedshallens gesimshøyde som angitt i planen. Ny fasade mot torg tillates med moderne uttrykk. Ny port for innkjøring fra Kværnerveien i bygningens sørlige del kan tilpasses fasaden. Inntil 17 meter dybde av vestre bygningsdel kan disponeres til parkering.

Felt F1: Spesialområde: bevaring (kvernhus)

Karakteristiske trekk ved eksisterende kvernhus, som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av museum i kvernhuset.

Felt F2: Spesialområde: bevaring (bolighus)

Karakteristiske trekk ved eksisterende bygning som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av barnehage i bygningen.

I Felt E3 og i felles avkjørsel mellom feltene A1, E1 og D: Spesialområde: bevaring (dreieskive)

To eksisterende dreieskivers omkrets og opprinnelig plassering skal markeres utendørs på bakkeplan i et kontrasterende materiale. Bygningsdel, nivåforskjell, gangvei og liknende over dreieskiven tillates.

§ 8. Fellesområde

8.1 Generelt

Fellesområdene skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet: gnr./bnr. 236/40, 44, 52 og 233/270 og senere utskilte parseller fra disse.

8.2 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal opparbeides med fortau. Der avkjørselen passerer over vannspeilet etableres en bro.

8.3 Felles gangareal

Det anlegges et felles gangareal i nord langs felt D som knyttes til etablert gangvei ved Enebakkveien. Mot nord skal gangareal knyttes til eksisterende undergang ved jernbanen. Delfeltene i felt E skal sikres gangatkomst og kjøreatkomst for utrykningskjøretøy på kjørbart gangareal som krysser friområdet i bro.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

Offentlig veianlegg utenfor Kværnerområdet

Avkjørsel fra hovedveinettet med rundkjøring inklusiv riving av blindbro, skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse eller bruksendring for feltene A og D. Inntil ny avkjørsel fra Galgebergforbindelsen er etablert, kan feltene B, E og F ha midlertidig avkjørsel fra Enebakkveien forutsatt at den er fysisk atskilt fra eksisterende avkjørsel fra Lodalsbroene. Etter at rundkjøring med avkjørsel fra Galgebergforbindelsen er etablert skal avkjørsel med ramper fra Lodalsbroene stenges.

Offentlig veianlegg innenfor Kværnerområdet

Offentlig kjørevei mellom feltene A2 og E langs torget skal være ferdig opparbeidet samtidig med torget. Offentlig kjørevei mellom feltene B og E frem til vendesirkel ved felt F2, skal være opparbeidet med regulerte veibredder og kurver før det gis brukstillatelse for første delfelt innenfor området B3/B4/B5/E3/E4. Offentlig gang- og sykkelvei gjennom friområdet opp mot Enebakkveien skal være opparbeidet med regulerte veibredder og kurver samtidig med opparbeiding av friområde: park III.

Felles avkjørsler

Felles avkjørsel mellom felt D og E, skal være opparbeidet med regulerte veibredder og kurver før det gis brukstillatelse for første delfelt D/E1/E2. Felles avkjørsel rundt felt E skal være opparbeidet med bro over vannspeil før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innen delfeltene B3/B4/B5/D/E.

Offentlig torg og friområde

Offentlig torg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innen gruppen av delfelt A2/E1/E3. Offentlig friområde: park I mellom delfelt E1/E2 og E3/E4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innen disse feltene. Offentlig friområde: park II og park III fra Enebakkveien mot felt F skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for første enkeltvise byggetrinn for feltene C og F. Etablering av vannspeil i friområde: park I og park II og balløkke i friområde: park III skal følge opparbeidelsen av respektive friområder.

§ 10. Støybestemmelser

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Støyskjermende tiltak må iverksettes når de høyeste parvise grenseverdiene overskrides. Når støybelastningen innendørs overskrider grenseverdiene i rundskrivet, skal minimum ett soverom i leiligheten legges mot stille side.

§ 11. Teknisk infrastruktur

Overvann skal i størst mulig grad føres til terreng. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en egen plan som skal vise håndtering av takvann og overvann. Etablering av vannspeil skal avklares med Vann- og avløpsetaten. Avløpstekniske forhold vedrørende stor spillvannledning fra omkringliggende bydeler, Alna i kulvert og eventuelle andre avløpstekniske rørledninger skal avklares med myndighet før rammesøknad sendes inn.

§ 12. Fjernvarme

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Lotte Greaker
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: lotte.greaker@emera.no

Deres ref.: 02250105 . Vår ref.: 0652-1-3025

Dato: 20.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Møllehjulet Borettslag
Organisasjonsnr: 994483781
Andelseier: Stensrud, Håkon
Medeier:
Leilighetsnummer: 3025
Adresse: Turbinveien 1, 0195 OSLO
Andelsnummer: 105
Gnr. 236
Bnr. 218

Borettsinnskudd: Kr. 675 000,00 ,–

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
- Sikringsordning: GBF. 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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 eksisterende 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 avvikes 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 avlesning 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@mollehjulet.no/ mollehjulet@styrerrommet.no, se ellers info på VIBBO.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	1150889210
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,60%
Restsaldo	225 038 894,00
Innfrielsesdato:	01.04.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 10 792,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	362,00	
Oppvarming/varmtvann	1 039,00	
Kapitalkost. lån 1	6 047,00	
Felleskostnader	3 344,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	430,-
Fradragsberettigede kostnader:	57 885,-
Annen formue:	36 104,-
Gjeld:	1 262 948,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	1150889210
Restsaldo:	1 255 446,00
Kapitalkostnader:	18 139,51

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 255 446,00,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 styregodkjenning 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.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

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(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

(2) Borettslaget er en del av Smeltingen 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 husstandsfelleskap 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-antennar, 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 utskiftning 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 utskiftning 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.

VEDTEKTER
for
Smeltedigelen Eierseksjonssameie
Gnr. 236 bnr 218 i Oslo.

vedtatt i hht lov om eierseksjoner av 23. mai nr 31 1997 ved seksjoneringen 30.06.09.

endret ifm. ekstraordinært årsmøte 27.11.18.
endret på ordinært årsmøte 29.04.19.

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Smeltedigelen Eierseksjonssameie med adresse Turbinveien 1, 3 og 5 og Smeltedigelen 2, 0195 Oslo.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 samleseksjon bolig med i alt 177 boliger, og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 236 bnr. 218 i Oslo kommune.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger (ekskl. tilleggsdeler, boder i garasjekjeller, balkonger og fellesarealer innenfor de enkelte samleseksjonene som bl.a. korridorer og trappeløp).

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht seksjonsbegjæringen. Balkonger er inkludert i boligseksjonen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene.

Boligseksjonen skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål

§ 4
Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierene full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte og utleie av en eller flere seksjoner skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige

rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

- 1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår*
- 2. Valg av styre og varamedlemmer*
- 3. Valg av revisor*

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene*
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter*

forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter*
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning*
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål*
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum*
- g) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11*

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like*
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter*
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11*

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

§ 8

Styret

Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og to styremedlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Minst ett av styremedlemmene skal være foreslått som kandidat til styret av eier av en av næringsseksjonene.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

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

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9

Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Fasader og balkonger

Sameiermøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantennor og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

9.3. Ordensregler

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser. Sameiermøtet kan fastsette ordensregler innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven.

9.4 Næringsvirksomhet utomhus

Næringsseksjonene kan bruke sameiets fellesareal som ligger i umiddelbar tilknytning til de enkelte næringslokaler, til profilering, salg, servering etc. De aktuelle fellesarealene er begrensede, og slik virksomhet kan kun utgjøre et supplement til virksomheten som er basert inne i lokalene. Slik bruk av fellesarealene skal foregå innenfor de rammer som følger av pkt. 9.3., og skal under enhver omstendighet ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere og brukere av eiendommen.

9.5 Avfallsrom

Boligseksjonens avfallsrom er seksjonert som tilleggsdel. Felles avfallsrom for næringsseksjonene er formelt sett fellesareal, men disponeres og vedlikeholdes av næringsseksjonene i fellesskap som om rommet var en felles tilleggsdel.

§ 10

Felles utomhusarealer i Kværnerbyen

Sameiet 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. Sameiet vil som en del av denne avtalen være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Sameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen. Styret utpeker den som skal representere sameiet.

Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at sameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i Utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m² bebygd areal på sameiets eiendom 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 som evt. blir etablert. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i Utomhuseiendommen behøver ikke å behandles av Sameiermøtet.

Denne bestemmelsen (§ 10) i vedtektene kan kun endres med samtykke fra Lodalen Utvikling DA eller den selskapet utpeker.

§ 11

Vedlikehold av fellesarealer mm

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig iht sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 12.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser som fremlegges på årsmøtet for godkjenning.

Vedlikehold av parkeringsplassene inngår i sameiets felles forpliktelser selv om p-plassene er seksjonert som tilleggsareal. Næringsseksjonene sørger for og bekoster drift- og vedlikehold av sitt ventilasjonsanlegg, mens samleseksjon bolig har tilsvarende plikter i forhold til eget ventilasjonsanlegg.

§ 12

Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Alle kostnader som følger av Sameiets forpliktelser i forhold til felles utomhusarealer i Kværnerbyen, jf § 10, inngår i Sameiets felleskostnader.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Alle kostnader til drift og vedlikehold av heiser og trapperom skal betales av seksjon nr 1, samleseksjon bolig, også der slike arealer er seksjonert som fellesareal.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, tak, fasader mv er undergitt sameiets felles ansvar, herunder utskifting av vinduer og inngangsdør til hver seksjon.

Alle kostnader til drift- og vedlikehold av garasjeanlegget (strøm, port, renhold med mer), skal fordeles med et likt beløp pr parkeringsplass.

§ 13

Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 14

Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusive tilleggdeler, med unntak for parkeringsplassene, jf §§ 11 og 12. Sameierne skal herunder holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 15

Ombygning og endring av egen seksjon

Hverken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

§ 16

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte sameier.

§ 17

Lovbestemt panterrett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterrett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 18

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20

Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

§ 21

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- (1) 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.*
- (2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.*
- (3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.*

-o0o-

Protokoll til årsmøte 2025 for MØLLEHJULET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 994483781

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Geir Ingar Jansen velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Mikael Hetira og Espen Smistad velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, ett styremedlemmer for 2 år, ett styremedlem for 1 år, samt tre varamedlemmer for 1 år. Se begrunnelse for innstilling vedlagt. Kandidatene som er innstilt av valgkomiteen er som følger:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Geir Ingar Jansen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Geir Ingar Jansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Krogh (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Krogh

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Grete Berdal (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Grete Berdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Bakkeli (30 stemmer)

Eva Synnøve Solberg (30 stemmer)

Nguyen Xuan Trung Tran (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andreas Bakkeli

Eva Synnøve Solberg

Nguyen Xuan Trung Tran

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:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Geir Ingar Jansen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Geir Ingar Jansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Grete Berdal (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Grete Berdal

8. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kamile Gursel (32 stemmer)

Mikael Alie Hetira (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kamile Gursel

Mikael Alie Hetira



Årsmøte 2025

Innkalling

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 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 2024/ 2025
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 den foreslåtte møtelederen 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.

Forslag til vedtak

Mikael Hetira og Espen Smistad 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 Møllehjulet Borettslag - revisjonsberettning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, ett styremedlemmer for 2 år, ett styremedlem for 1 år, samt tre varamedlemmer for 1 år. Se begrunnelse for innstilling vedlagt. Kandidatene som er innstilt av valgkomiteen er som følger:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Ingar Jansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Krogh

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Grete Berdal

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Bakkeli
- Eva Synnøve Solberg
- Nguyen Xuan Trung Tran

Vedlegg

1. Begrunnelse for innstilling.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 valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Kamile Gursel
 - Mikael Alie Hetira
-

Styrets årsrapport

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 - Vakthold 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, røropplegg 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, røropplegget 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!



Til generalforsamlingen i Møllehjulet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Møllehjulet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2024, 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 uavhengighetsstandarter) 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.



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read '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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 064 440	1 105 936
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 442 241	5 124 182
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	16 552
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 545 167	-3 327 393
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 012 783	-110 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 094	-3 467
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	-741 370
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		877 197	958 504
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 941 637	2 064 440
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 606 423	4 977 350
Kortsiktig gjeld		-3 664 786	-2 912 910
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 941 637	2 064 440

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		13 013 912	10 538 135	12 307 308	13 279 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 478 888	7 043 221	7 468 692	7 860 747
Andre inntekter	3	5 884	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 498 684	17 581 356	19 776 000	21 139 747
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 955	-33 840	-33 840	-42 300
Styrehonorar	5	-255 000	-240 000	-255 000	-300 000
Avskrivninger	16	0	-16 552	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 625	-12 625	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-215 275	-204 440	-217 000	-228 000
Konsulenthonorar	7	-7 558	-28 816	-35 000	-35 000
Kontingenter		-35 400	-35 400	-35 400	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 432 422	-930 678	-1 550 000	-2 000 000
Kommunale avgifter	9	-13 249	-65 293	0	0
Kostnader sameie	15	-2 822 484	-2 085 545	-3 020 000	-3 061 000
Energi/fyring	10	-40 941	32 294	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-1 051 147	-999 456	-1 050 000	-1 092 000
Andre driftskostnader	11	-746 524	-756 038	-805 100	-832 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 668 579	-5 376 389	-7 016 340	-7 641 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		13 830 105	12 204 967	12 759 660	13 498 447
Innbetalt andel fellesgjeld		2 012 783	110 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		15 842 888	12 314 967	12 759 660	13 498 447
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	83 151	32 957	0	0
Finanskostnader	13	-10 483 798	-7 223 742	-9 458 000	-10 697 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 400 647	-7 190 785	-9 458 000	-10 697 000
ÅRSRESULTAT		5 442 241	5 124 182	3 301 660	2 801 447
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 442 241	5 124 182		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	407 022 438	407 022 438
Tomt		56 467 562	56 467 562
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	1 384 077	1 138 744
Andre varige driftsmidler	16	64 828	64 828
Miljøbankkonto, øremerket		231 949	187 137
SUM ANLEGGSMIDLER		464 925 521	464 880 709
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	-5 834
Forskuddsbetalte kostnader		497 636	262 787
Energiavregning	17	12 572	443 568
Driftskonto OBOS-banken		3 868 314	3 156 469
Sparekonto OBOS-banken		2 227 901	1 120 360
SUM OMLØPSMIDLER		6 606 423	4 977 350
SUM EIENDELER		471 531 945	469 858 059
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 177 * 5 000		885 000	885 000
Opptjent egenkapital	18	99 821 430	94 379 189
SUM EGENKAPITAL		100 706 430	95 264 189
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	227 893 104	232 451 054
Borettsinnskudd	20	139 047 000	139 047 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	220 624	182 906
SUM LANGSIKTIG GJELD		367 160 728	371 680 960
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		352 789	-2 334
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 200 000)		0	0
Påløpte renter		2 688 464	2 170 576
Påløpte avdrag		619 835	716 879
Annen kortsiktig gjeld	22	3 699	27 790
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 664 787	2 912 910
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		471 531 945	469 858 059

Pantstillelse	23	464 683 000	464 683 000
Garantiansvar	15	2 520 505	797 939

Oslo, 18.03.2025
Styret i Møllehjulet Borettslag

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

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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	7 219 540
Garasjeleie	225 120
Strøm motorvarmere	21 000
Eiendomsskatt	13 228
Kapitalkostnader på IN-lån	12 971 286
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	42 626
Overført til kapitalkostnader	-13 013 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 478 888

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert utrykning fra brann og redningsetaten	5 884
SUM ANDRE INNTEKTER	5 884

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 955

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 255 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 050, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 558
SUM KONSULENTHONORAR	-7 558

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-567 038
Drift/vedlikehold VVS	-110 413
Drift/vedlikehold elektro	-42 122
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 438
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 834
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-146 486
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-231 722
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 259
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 432 422

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 249
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-13 249

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-40 941
SUM ENERGI / FYRING	-40 941

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 101
Diverse leiekostnader/leasing	-47 790
Vaktmestertjenester	-334 319
Renhold ved firmaer	-273 654
Andre fremmede tjenester	-59 815
Trykksaker	-1 984
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 050
Andre kontorkostnader	-8 766
Porto	-63
Bank- og kortgebyr	-2 959
Konstaterte tap	-2 025
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-746 524

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 516
Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 635
SUM FINANSINNTEKTER	83 151

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-10 468 745
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-14 053
SUM FINANSKOSTNADER	-10 483 798

NOTE: 14

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: 15

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 2 520 505.-

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.

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Hagemøbler	
Tilgang 2022	82 760
Avskrevet tidligere	-17 932
Avskrevet i år	-16 552
	48 276
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	48 276
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-16 552

NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-4 136 383
SUM INNTEKTER	-4 136 383

KOSTNADER

Administrasjon	7 875
Strøm	4 141 080
SUM KOSTNADER	4 148 955

SUM ENERGIAVREGNING	12 572
----------------------------	---------------

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: 18

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	64 237 403
Egenkapital fra IN tidligere	35 886 469
Egenkapital fra IN 2024	2 012 783
Reduksjon EK fra IN	-7 757 466
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: 19

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken	
Renter 31.12.2024 : 4,619%, løpetid 50 år	
Opprinnelig 2010	-324 443 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	56 105 477
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 546 167
Nedbetalt tidligere, IN	35 886 469
Nedbetalt i år, IN	2 012 783
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-227 892 104

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20	
BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 2009	-139 047 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-139 047 000

NOTE: 21	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-220 624
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-220 624

NOTE: 22	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Avregningskonto	-3 699
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 699

NOTE: 23	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	139 047 000
Pantelån	227 893 104
Påløpte avdrag	619 835
Bregnede IN-forpliktelser	1
TOTALT	367 559 940

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Redegjørelse for valgkomiteens innstilling:

Oppdraget:

Valgkomiteen fikk i oppdrag å innstille leder, nestleder, og et styremedlem alle for 2 år. I tillegg skulle det innstilles 3 varamedlemmer, valgkomite og delegater til obos generalforsamlingen for en periode på 1 år.

Prosess:

Valgkomiteen ønsket å gi alle beboere muligheten til å melde interesse til plassene i styret som står på valg. Det ble lagt ut informasjon om dette på borrettslagets oppslagstavle i portalen Vibbo.

Resultat:

Vi mottok ingen meldinger fra beboere eller eksisterende styrerepresentanter om at de ønsket å stille på plassene som er på valg.

Styret hadde hatt en intern runde om plassene på valg og alle som stod på valg ønsket å stille til gjenvalg på denne plassen. Valgkomiteen ble orientert om dette via leder og har lagt dette til grunn i sitt arbeid. Da vi også hadde en større rekrutteringsrunde med mange nye medlemmer i styret for 2 år siden har ikke valgkomiteen sett behov for å gjøre ytterligere rekruttering. Tilbakemeldingen fra leder er også at styrets sammensetning fungerer godt og at de har god ansvarsfordeling.

Innstillingen til valgkomiteen innebærer derfor at alle i styret inkludert leder som ønsket gjenvalg på sine eksisterende roller får dette innstilt. Nestleder er innstilt med 1 år etter eget ønske og for at denne posisjonen ikke skal stå på valg samtidig som leder i fremtiden.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.25

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

Mikael Hetira og Espen Smistad 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 2024/ 2025

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Geir Ingar Jansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Øyvind Krogh

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Grete Berdal

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andreas Bakkeli

☐ 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.

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 hensettes 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. Herverk på postkasseanlegg 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 Smeltedigelen 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 Møllehjulet borettslag.

BORETTSLAGETS DIGITALE UTSTYR

Møllehjulet 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 Smeltingen. 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.