

aktiv.



Smeltinggelen 2, 0195 OSLO

**Pen og strøken 2-romsleilighet  
med gode solforhold | Meget bra  
intern beliggenhet | Fyring og vv  
inkl | IN-ordning**



Eiendomsmegler / Partner

**Tommy Stenseth**

**Mobil** 948 49 757

**E-post** tommy.stenseth@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 430 060,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 189 622,-  
**Felleskostn.:** Kr 11 816,-  
**Selger:** Helene Skogli  
Sivert Vaagen Ellingsen

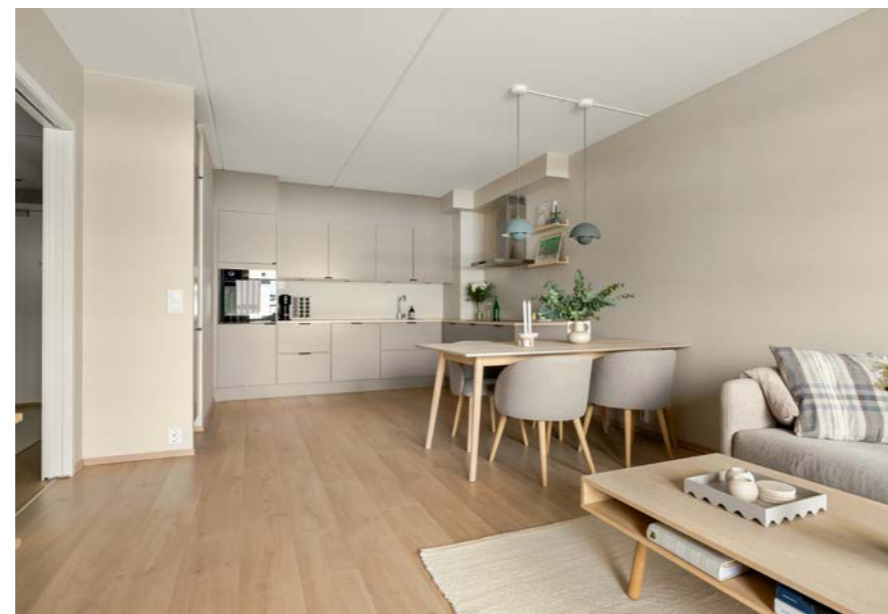
**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2009  
**BRA-i/BRA Total** 56/61 kvm  
**Tomtstr.:** 4040 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 236, bnr. 218  
**Snr.** 1  
**Andelsnr.:** 152  
**Oppdragsnr.:** 1008250026

## Pen og strøken 2-romsleilighet med gode solforhold| Meget bra intern beliggenhet | Fyring og vv

Vi har gleden av å presentere en flott 2-romsleilighet med god planløsning i det veletablerte boligområdet, Kværnerbyen. Leiligheten er lys og har en gjennomgående moderne standard med delikate farge- og materialvalg i alle rom. Leiligheten har gode lagringsmuligheter i tilhørende kjellerbod og innvendig bod. Leiligheten er perfekt for deg som ønsker å bo tilbaketrukket, men med kort vei til både offentlig kommunikasjon og sentrum.

Merk deg dette:

- Epoqkjøkken fra 2023
- Ny platting på balkong
- Fremstår som meget delikat
- Adkomst via heis
- Felles takterrasse med nydelig utsikt
- Varmtvann og fyring inkl. i felleskost.
- Veldrevet borettslag
- Kværnerbyen bussholdeplass rett ved
- Kort vei til Ekeberg, Sørenga og Oslobukta



## Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Velkommen .....            | 2  |
| Plantegning .....          | 21 |
| Om eiendommen .....        | 24 |
| Egenerklæring .....        | 38 |
| Energiattest .....         | 43 |
| Megleropplysninger .....   | 49 |
| Husordensregler .....      | 57 |
| Vedtakter .....            | 65 |
| Nabolagsprofil .....       | 77 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 86 |
| Budskjema .....            | 87 |





Strøket Epoq-kjøkken fra 2023 med takhøy innredning og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har glatte, folierte fronter i en delikat fargetone og laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.



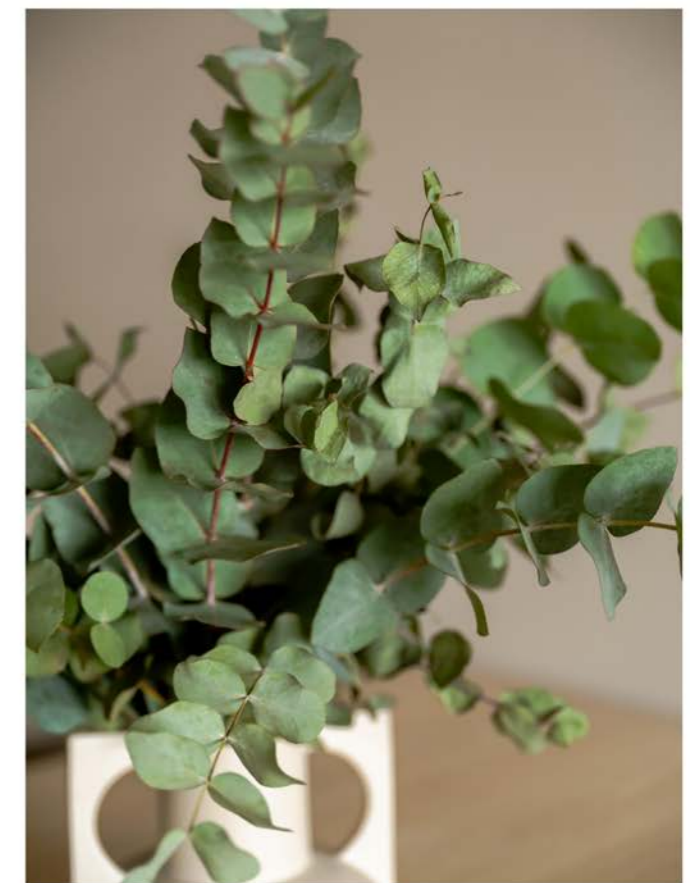
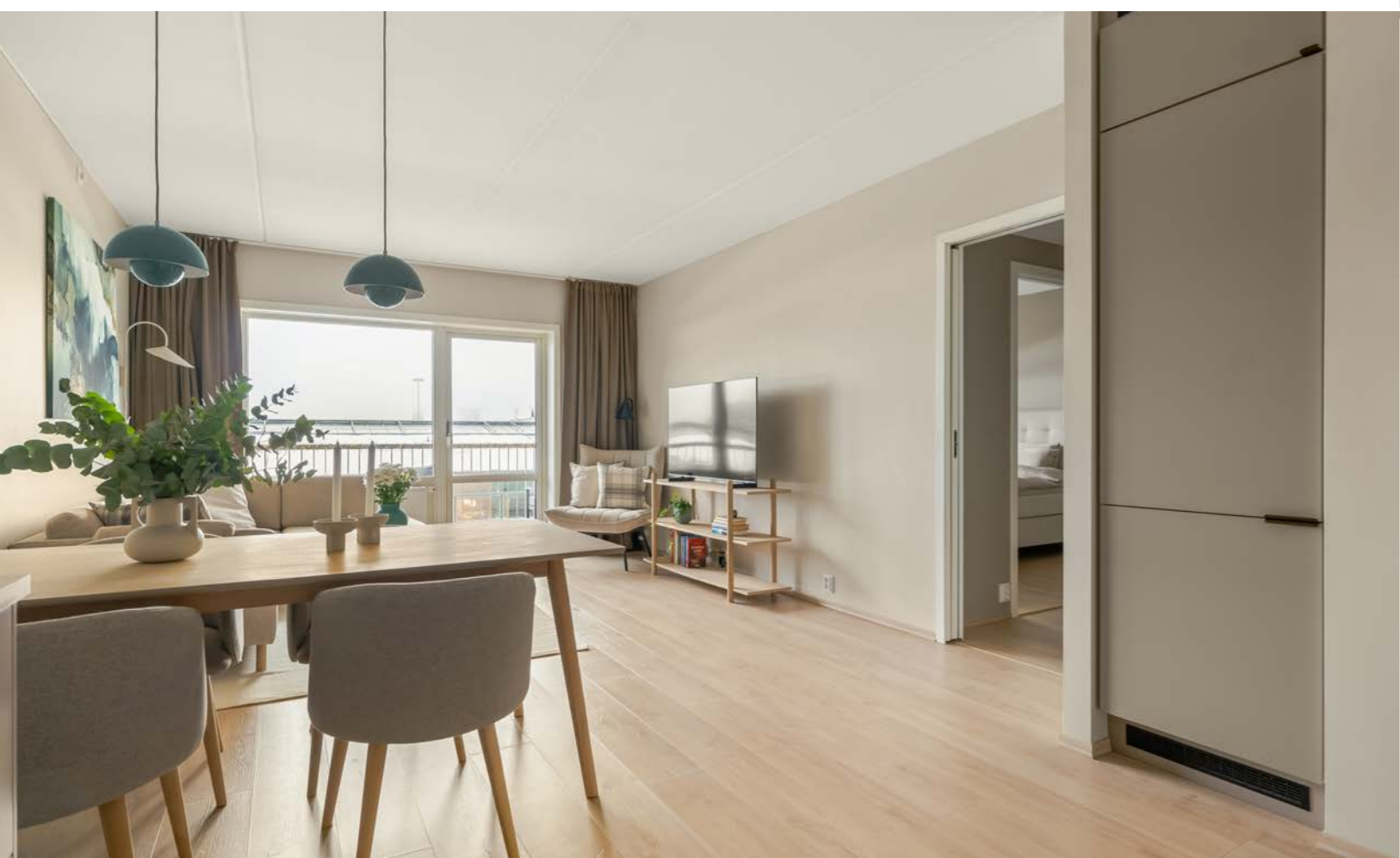




Innbydende og åpen stue med god plass til sofagruppe, TV-møblement og spisebord.

Leiligheten har et pent 1-stavs laminatgulv og glatte, malte vegger i delikate fargetoner.

Store vindusflater gir godt med dagslys inn i rommet.











Romslig og fin balkong på 8 m<sup>2</sup> med sol fra tidlig morgen og med god plass til utemøbler, grill, planter mm.

Balkongen er utstyrt med ny platting og utebelysning.





Prefabrikkert baderom fra byggeår med flislagte overflater, gulvvarme og downlights i tak.

Romslig baderomsinnredning med nedfelt servant, speil og overskap. Forlenget benkeplate over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.





Stort soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, skrivepult og garderobereskap.

Det er egen walk-in garderobe/bod i tilknytning til soverommet.

Stor garderobeinnredning med god plass til oppbevaring av klær.











Romslig entré med brann- og lydklassifisert entredør fra 2009. God plass til garderobemøblement. Dørcalling med åpner.

# Plantegning

6. etasje



6. Etasje  
Smeltingen 2



**Thomas Tandberg**  
Takstingeniør / Tømrermester  
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 56 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 61 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod.6. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad, bod, soverom, stue/kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

6. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i kjeller, merket nr. 6021.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4040 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Borettslagets fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, sittegrupper, trær, hellelagte gangstier, lekeplass m.m. Like utenfor borettslaget finnes det ett vannspeil med sittegrupper og her renner det en vannkanal gjennom området. Når det er kaldt nok er det skøytebane der om vinteren for barna.

### Beliggenhet

Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde i Kværnerbyen i Oslo kommune. Bydelen er bygd på Kværner Brugs gamle tomt og har sentral beliggenhet med kort avstand til Gamlebyen, samt Bjørvika, der Operaen og Oslos nye finansdistrikt allerede er etablert. I dette området vil det de kommende årene åpnes praktfulle bulevarder med en rekke nye forretninger og restauranter. En kort spasertur unna har du blant annet Ladegården Café hvor du kan sitte ute i solen i sommerhalvåret og nyte en italiensk steinovnsbakt pizza servert med noe godt i glasset. Det er i tillegg gangavstand til Bjørvika og Sørenga. Langs Barcode er det flere restauranter som Vaaghals, Nodee Barcode og Nodee Sky. Flere cafeer, butikker og SATS treningssenter finner du også her. Om sommeren er det også bademuligheter på Sørenga bad, samt et ytterligere tilbud av restauranter med uteservering på bryggen. Det er også kort vei til Tøyen, med ca. 20 minutters gange kommer du til Tøyen torg der du finner hyggelige steder som Postkontorets pizza og øl. Grønland med sitt yrende folkeliv med spennende, særpregede butikker ligger også i gangavstand fra Kværnerbyen.

Kværnerbyen byr på treningssenter, kort vei til idrettshall, samt Jordal sportspark med bl.a. fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg m.m. Det er etablert fine grøntområder med vannspeil, hyggelige møteplasser og torg i nærområdet.

En rekke parker og fine rekreasjonsområder ligger i gangavstand, blant annet Ekebergparken, Klosterenga kulturpark, Middelalderparken med Middelalderfestivalen, samt Tøyenparken med Tøyenbadet og Botanisk hage. Langs Alnaelva kan

man gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder for både turgåere og mosjonister. Svartdalsskogen som er Oslos siste urskog har fine turstier og er et ypperlig sted for å ta seg en joggetur. Gjennom Kværnerbyen går vannspeilet en liten kanal med dam. I vinterhalvåret kan du ta frem skøytene, og om sommeren er dette et fint sted å samles eller gå tur. Kværnerbyen er pent opparbeidet med elementer fra gamle Kværner Brug.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi i Kværnerbyen, Nærbutikken i Konows Gate og Rema 1000 på Vålerenga. I Kværnerbyen finner du også treningssenteret Fitnessroom, apotek, frisørsalong, neglesalong, renseri og Åpent bakeri. Nærmeste postkontor er post i butikk hos Coop Prix i St. Halvardsgate, kun en liten spasertur fra boligen. Restaurant Kraft har åpnet en hyggelig nabolagsrestaurant i Turbinveien 26.

Ved Vålerenga-parken som ligger en kort spasertur unna leiligheten, finner vi Smia Galleri en skjult perle som tilbyr gourmetmat i et sjarmerende lokale.

Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Barcode/ Bjørvika, Oslo City, Byporten, Aker Brygge og Grønland Basar og de øvrige handlegatene i sentrum på et rikt og variert utvalg. Ulike kafeer, barer og restauranter ligger godt innen rekkevidde.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

### Offentlig kommunikasjon

Området gir gode mulighet for offentlig kommunikasjon. Nærmeste holdeplass er Kværnerbyen som er 1 min gange fra leiligheten med linje 54. I tillegg har man enkelt tilgang til budsstopp Kværner (i Konows gate), med buss 34, 70 og 74. Det går nattbuss fra lørdag- søndag til stoppet Kværner som ligger på toppen av "Kværnertrappa". Dette er buss nummer 18N og 70N. "Kværnertrappa" gjør busstoppet i Konows gate lett tilgjengelig for alle beboere i Kværnerbyen. I helgen fra Lørdag til Søndag går også 54-bussen som nattbuss til Kværnerbyen.

Fra holdeplassen Kværnerbyen går 54-bussen og bruker ca. 6 minutter til Bjørvika og 17 minutter til Rådhuset og Aker brygge. Videre går buss nr. 20 og 37 fra Galgeberg og trikk 18 og 19 fra St. Halvards plass. Det går bussrute døgnet rundt til Galgeberg.

I Kværnerbyen er det etablert bysykkelstativ og eget EL-sykkelstativ der sykler kan leies til en rimelig pris for rask adkomst til byen eller en hyggelig søndagstur. El-sparkesyklene kan også benyttes til og fra Kværnerbyen.

### Bygningssakkyndig

Taksator AS - Thomas Tandberg

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/ mur. Yttervegger i betong, forblendet med



spekkmurt teglstein.  
Utfyllende bindingsverk med fasadeplater. Flate takkonstruksjoner i betong, antas tekket med membran/takpapp. Tak er ikke inspisert ved befarings da dette er en del av felles ansvarsområde.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Thomas Tandberg i Taksator AS. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:  
\*Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapport.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

-Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble gjort arbeid på rør i tilknytning kjøkkenvask i forbindelse montering av nytt kjøkken. Det ble byttet ut eldre deler og montert waterguard. Det ble også byttet ventil og termostat på en av radiatorene.

Arbeid utført av: Rørpartner Varme og Sanitær AS.

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble lagt opp ny kurs til komfyr ved installasjon av nytt kjøkken. Det ble også montert noen nye stikkontakter og byttet noen gamle.  
Arbeid utført av: Elvern Elektro AS.

-Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: De ble byttet dekke på balkong fra plastklosser til impregnert treverk sommeren 2024.

#### **Innhold**

Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder entré/gang, bad, soverom, bod og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. I tillegg disponerer leiligheten er bod i kjelleretasjen.

#### **Standard**

-Gulv med 1-stavs laminat.

-Vegger med glatte, malte flater.

-Himling med glatte, malte flater (betongelementer).

-Flislagt bad med gulvvarme og aluminiumsplater med downlights i himling.

-Kjøkkenet med takhøy innredning fra 2023.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis

hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

TV/internett inngår i felleskostnader.

#### **Parkering**

Det følger ikke med parkeringsplass i borettslagets parkeringshus.

Ellers er det beboerparkering i området. Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et årlig gebyr.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: Kr. 6 200,-/årlig

El-bil (helelektriske): Kr. 2 090,-/årlig

Motorsykkel og moped: Kr. 3 100,-/årlig

El-motorsykkel og el-moped: Kr. 1 045,-/årlig

For mer info se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

#### **Polisenummer**

3140663

## Energi

### **Oppvarming**

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 avlesnings skjema til Techem Norge AS., og se [www.techem.no](http://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](mailto:kundeservice@techem.no).



### Energikarakter

D

### Energifarge

Grønn

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 750 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

### Formuesverdi primær

Kr 1 368 373

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 54 734 930

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for tv/internett.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. januar 2025 er på kr 11 816,- pr. mnd.

Herav:

Oppvarming/varmtvann: 1 287,-

Oppvarming: 370,-

Felleskostnader: 3 253,-

Kapitalkost. lån 1 HUS301: 6 906,-

I felleskostnadene inngår felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesareal, forretningsførsel og styrehonorar.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 11 979,-. Dersom fellesgjelden blir nedbetalt vil totale felleskostnader utgjøre kr. 5 073,-.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 11816

### Andel Fellesgjeld

Kr 1 430 060

### Fellesgjeld pr. dato

01.01.2025

### Kommentar fellesgjeld

Lånenr: HUS301-1150889210

Type: A

Restsaldo: 227 678 184,-

Andel restsaldo: 1 430 060,-

Restløpetid: 35 år og 3 mnd

Term: 4

Avdr.frihet type: Flyt

Rente: 4,65%

### Andel fellesformue

Kr 29 338

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Møllehjulet BRL

### Organisasjonsnummer

994 483 781

### Andelsnummer

152

### Om borettslaget

Andelen er en del av Møllehjulet Borettslag (org.nr. 994 483 781), bestående av totalt 177 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 5 124 182,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 2 064 440,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.



Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

#### Styrets arbeid 2023-2024

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

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

I 2023 holdt vi en beboer orientering i bakgården der vi også serverte nystekte «sveler» til de fremmøtte. Vi planlegger et beboermøte på Teams i forbindelse med årsmøtet, dette for at beboer kunne komme med spørsmål rundt årsmøtet og til drift av borettslaget. Årsmøtet i 2024 vil også bli et digitalt årsmøte. Erfaring fra de foregående årene viser at flere deltar på disse, enn det gjorde på de tradisjonelle årsmøtene før korona. Husk at så lenge avstemmingen pågår, er det mulig å stille spørsmål til styret inne i i det digitale møtet I 2023 overtok

«Movel» den daglige driften av ladeanlegget for EL-bil. Movels tjenester innebærer månedlig fakturering av forbruk, førstelinjesupport, egen «min side for brukerne», og tilgangskontrollen til ladeboksene.

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

Kostnadene til dette er høyere enn det var de første 10 driftsårene Styret har gjennomført 12 styremøter og vi har i løpet av 2023 hatt fokus på følgende:

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

-Samarbeid med forretningsfører, oppfølging av økonomien med regnskap og budsjett

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023: Utskifting av vannmalere

2022: Vedlikehold ventilasjonsanlegg og heis

2020: Oppussing inngangspartier og oppganger

2019: Oppussing oppganger

2018: Ferdigstillelse gårdsrom

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

2015: Oppgradering av gårdsrom

2014: 5-års befarings og vedlikehold av gårdsrom

2009 - 2012: Diverse arbeid etter ettårsbefaringen

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 01.04 og 01.10, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

#### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

#### Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

#### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.



### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

### Dyrehold

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.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Obos Bbl

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 236, bruksnummer 218, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 152 i Møllehjulet BRL med orgnr. 994 483 781

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/236/218/1:

03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 -

Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf

Org.nr: 976 062 035

Offentlig veianlegg.

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2009 - Dokumentnr: 29325 - Best. om vann/

kloakkledn.

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

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2009 - Dokumentnr: 472741 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1078/1169

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222

Snr:1-266

Rett til bruk av felles gangareal

Gjelder også for senere utskilte parseller

Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958935420

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 36115 - Best. om

adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:229

Gjelder gangareal

Gjelder fremtidige utskilte parseller

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

29.04.2015 - Dokumentnr: 371850 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:231

Bruksrett til utendørs amfi

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for boligbygget

05.03.2010.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.03.2010.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til forretning/bolig (S-4198).

Pågående plansaker i nærområdet:

Saksnr: 202212750

Saken gjelder: Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak

### Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

### Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

### Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.



## Kontraktgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

1 430 060 (Andel av fellesgjeld)

5 180 060 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 189 622 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 197 522 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 200 322 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.



### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,9 % på salgssummen for gjennomføring av salgsoppgjøret på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-  
Visninger: kr. 3 490,- pr. stk.  
Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-  
Markedspakke: kr. 23 000,-  
Aktiv treff m. Finn - ekstra digital annonsering: kr. 7 990,-  
Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-  
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-  
Eierskiftegebyr: kr. 6 800,-  
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-  
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 3 000,-  
Utlegg fotoveil.: kr. 2 490,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time

inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Oppdragsansvarlig**

Tommy Stenseth  
Eiendomsmegler / Partner  
tommy.stenseth@aktiv.no  
Tlf: 948 49 757

Even Vestreng  
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner  
Even.vestreng@aktiv.no  
Tlf: 980 92 775

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

01.02.2025



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |                      |
| Aktiv EM Grünerløkka   |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |                      |
| 1008250026   |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>   | <b>Selger 2 navn</b> |
| Sivert Vaagen Ellingsen  | Helene Skogli        |
| <b>Gateadresse</b>   |                      |
| Smeltingegaten 2   |                      |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b>        |
| OSLO   | 0195                 |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                      |
| Avdødes navn   |                      |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                      |
| Hjemmelshavers navn  |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                      |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   |                      |
| 2023   |                      |
| Hvor lenge har du eid boligen?<br>Antall år  |                      |
| 1  |                      |
| Antall måneder   |                      |
| 8  |                      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?<br>Forsikringselskap                            |                      |
| Polise/avtalnr.  |                      |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SVE, HS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- Filer  
[Faktura 109927.pdf](#) [Faktura 108646.pdf](#)
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- Filer  
[Risiko og sluttkontroll.pdf](#) [Samsvarserklæring.pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: SVE, HS

2



16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1008250026

Document reference: 1008250026



| NAME OF SIGNER          | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-------------------------|--|----------------------------|---|
| Sivert Vaagen Ellingsen | 75bb7d6a47616dbb9020d6<br>2e48aa2000286ca7ff | 28.01.2025<br>08:45:32 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

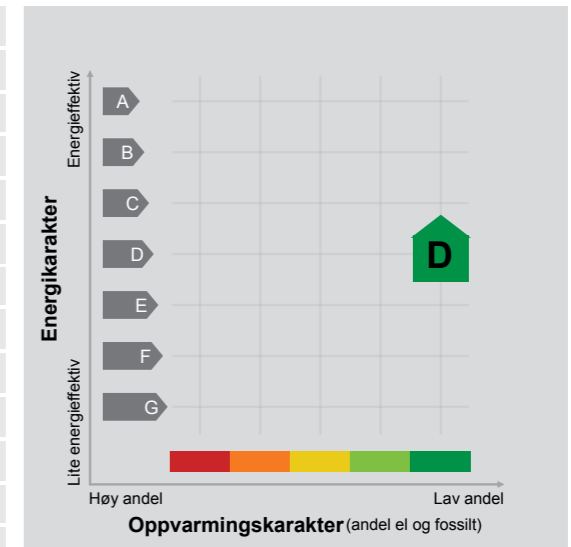
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| helene skogli  | 6f4a2f4546b368ca57a5317<br>da3e09192644d3d20 | 28.01.2025<br>08:58:49 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1008250026

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



|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Smeltingelven 2         |
| Postnummer        | 0195                    |
| Sted              | OSLO                    |
| Kommunenavn       | Oslo                    |
| Gårdsnummer       | 236                     |
| Bruksnummer       | 218                     |
| Seksjonsnummer    | 1                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Byggningsnummer   | 81850062                |
| Bruksenhetsnummer | H0612                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-70253 |
| Dato              | 22.01.2025              |



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energekarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2009         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 55           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 7            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

## Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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



### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: Reduser innetemperatur

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

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Tommy Stenseth  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: tommy.stenseth@aktiv.no

8270795

652/6021

28.01.25

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.01.2025.

Boligselskap: 652 Møllehullet Borettslag  
Organisasjonsnr: 994.483.781  
Andelseier: Sivert Vaagen Ellingsen Helene Skogli  
Leieobjektnr: 6021  
Adresse: Smeltedigelen 2, 0195 OSLO  
Andelsnummer: 152  
Borettsinnskudd: kr 765.000,-  
Hjemmeside: <http://www.mollehullet.no>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 3140663.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Styret i Møllehullet borettslag har vedtatt en økning av felleskostnadene kategori 101 med 5% fra 01.06.2025. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke.
- Se siste årsberetning/ kontakt styret for informasjon om vedlikehold og vedlikeholdsplaner fremover.
- Borettslaget har fått innvilget kassakreditt på kr 1 200 000 for å bedre likviditeten.
- Overgang fra fellesmåling av strøm til AMS-målere: Borettslaget fikk i mars 2022 aksept fra Elvia til å fortsette med eskisterende fellesmåling. Ta kontakt med styret i borettslaget for mer informasjon om dette.
- El-billading: andelseier må bekoste ladeboks selv. Avtale med Movei om månedlig fakturering direkte til eier. Noen få med annen type lader blir fortsatt fakturert månedlig akonto via borettslaget. Denne ordningen skal avvikles etterhvert. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon om dette.
- Bruksrett til garasje plasser: Det fremgår av Vedtektenes # 4-1 hvilke leiligheter som er solgt med evigvarende bruksrett til garasje plass. Alle garasje plasser 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](http://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](mailto:kundeservice@techem.no).
- Møllehjulet borettslag består av 177 boliger. Borettslaget eier en samleseksjon for boligene i Smeltingegaten 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](mailto:styret@mollehjulet.no)/ [mollehjulet@styrerrommet.no](mailto:mollehjulet@styrerrommet.no), se ellers info på VIBBO.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr              | Type | Restsaldo     | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|---------------------|------|---------------|-------------|-------------|------------------------|------------|-------|
| * HUS301-1150889210 | A    | 227.678.184,- | 35 år 3 md. | 4           |                        | Flyt       | 4,65% |

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:

##### Felleskostnader:

|   |         |
|---|---------|
| Totale felleskostnader pr. d.d. kr 11.816,- pr. md. |         |
| Herav:  |         |
| Oppvarming/varmtvann                                | 1.287,- |
| Oppvarming  | 370,-   |
| Felleskostnader                                     | 3.253,- |
| Kapitalkost. lån 1 HUS301                           | 6.906,- |

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 11.979,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetningspliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld       |
|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------|
| 152,-                                 |                                 | 44.966,-                      | 29.338,-     | 1.447.338,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånenummer          | Restsaldo   | Kapital-kostnader |
|---------------------|-------------|-------------------|
| * HUS301-1150889210 | 1.430.060,- | 6.894,-           |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.431.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2025

#### 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.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim tlf.22 86 57 03 ev. pr. e-post: [helga.solheim@obos.no](mailto:helga.solheim@obos.no).

#### 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](mailto: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 Turbinveien 5, 195 OSLO, e-post: [mollehjulet@styrerrommet.no](mailto:mollehjulet@styrerrommet.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](mailto: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.

Hilsen OBOS

### 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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 ikke benyttes)                                 | Kr 8.212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet)   |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)                                      | Kr 8.212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr  | Kr 6.570,- | Selger                        |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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

### 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 borettslager 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 naboelighet:  
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 henges 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 blokkens ytre fasade. Front og sider på rekkverket kan dekkes med trekk som er standard forhåndsgodkjent.



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

## **PARKERING**

All utendørs parkering i Kværnerbyen er regulert av Lodalen Utvikling

## **BILKJØRING**

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

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

All annen motorisert ferdsel er forbudt.

## **HUSDYRHOLD**

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

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

## **SKADEDYR**

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

## **FRAMLEIE**

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

## **BRANNVERN**

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

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

## **DUGNAD**

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

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

## **SØPPELCONTAINERE**

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

## **POSTKASSESKILT**

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

Skjema for bestilling av skilt fås ved henvendelse til styret.

## **FORSIKRING**

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

Beboere må selv tegne innboforsikring.

## **RUNDSKRIV**

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

## **VAKTMESTERTJENESTER**

Laget har vaktmesteravtale med Hammersborg Eiendomsdrift.

Vaktmesterens oppgaver er:

Skifte lyspærer.

Søppelkassetømming.

Gressklipping.

Lettere snømåking, strøing og salting.

Renhold av garasjer.  
Diverse vedlikeholdsoppgaver av lagets fellesområder.

Vaktmester skal kun utføre oppgaver pålagt av styret.

Vaktmester påtar seg ikke oppgaver inne hos andelseier.

## **BRØYTING**

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

## **HEISER**

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

## **STYRET**

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

Styret har 8 -12 møter i året.

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

Søknader og andre henvendelser legges i styrets postkasse i 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 Smeltedigelen. 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.

## Vedtekter

for Møllehjulet borettslag org nr 994 483 781

Vedtatt i stiftelsesmøtet den 27.07.09.

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

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

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

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

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål og organisering

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

(2) Borettslaget er en del av 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 husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Bli 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 Bygningmessige 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-antennener, 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

#### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

### **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

#### **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 besluttes 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 m<sup>2</sup> bebygd areal i Eierseksjonssameiet sett i forhold til det totale antall m<sup>2</sup> 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 framtreende 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 besluttes 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.

# Nabolagsprofil

Smeltedigelen 2 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 176 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| 🚗 Kværnerbyen<br>Linje 54          | 0 min 🚶<br>0 km    |
| 🚗 Oslo Hospital<br>Linje 13, 19    | 18 min 🚶<br>1.3 km |
| 🚗 Ensjø<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5     | 22 min 🚶<br>1.6 km |
| 🚗 Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 6 min 🚶<br>2.1 km  |
| ✈ Oslo Gardermoen                  | 37 min 🚶           |

## Skoler

|  |                    |
|--|--------------------|
| Vålerenga skole (1-7 kl.)<br>496 elever, 22 klasser    | 10 min 🚶<br>0.8 km |
| Gamlebyen skole (1-7 kl.)<br>320 elever, 25 klasser    | 15 min 🚶<br>1.1 km |
| Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)<br>112 elever, 12 klasser   | 17 min 🚶<br>1.3 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>597 elever, 44 klasser      | 11 min 🚶<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 28 klasser  | 8 min 🚶<br>2.8 km  |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 18 min 🚶<br>1.3 km |
| Kongshavn videregående skole<br>550 elever             | 5 min 🚶<br>3.2 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

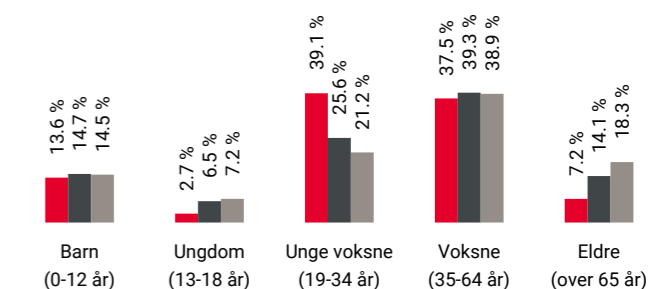
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager



|   |                   |
|---|-------------------|
| Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)<br>77 barn | 3 min 🚶<br>0.3 km |
| Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)<br>70 barn  | 7 min 🚶<br>0.5 km |
| Kværnerdalen barnehage (0-5 år)<br>305 barn   | 7 min 🚶<br>0.6 km |


## Dagligvare

|  |                   |
|--|-------------------|
| Kiwi Kværnerbyen                                 | 2 min 🚶           |
| Nærbutikken Konowsgate<br>PostNord, søndagsåpent | 8 min 🚶<br>0.5 km |



## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Egen bil

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

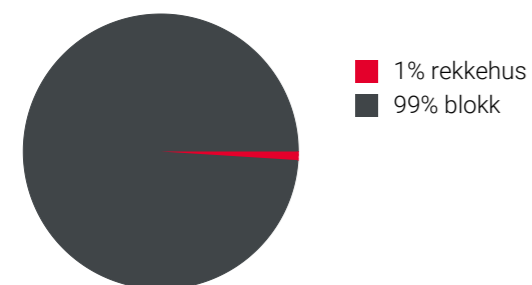
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 84/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Vålerenga skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Jordal ballbane og skatepark 12 min   
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill 0.8 km
-  FitnessRoom Kværnerbyen 1 min 
-  Mudo Gym Etterstad 10 min 

## Boligmasse







«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

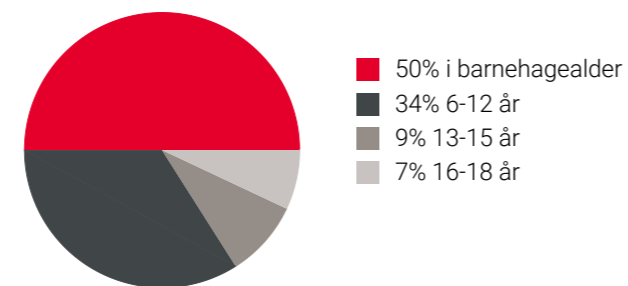
Sitat fra en lokalkjent



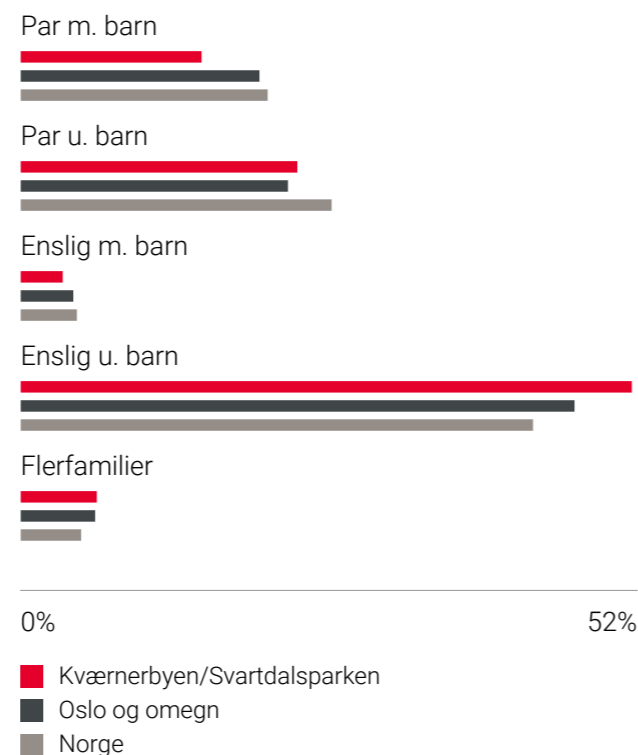
## Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 22 min 
-  Ditt apotek Kværnerbyen 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

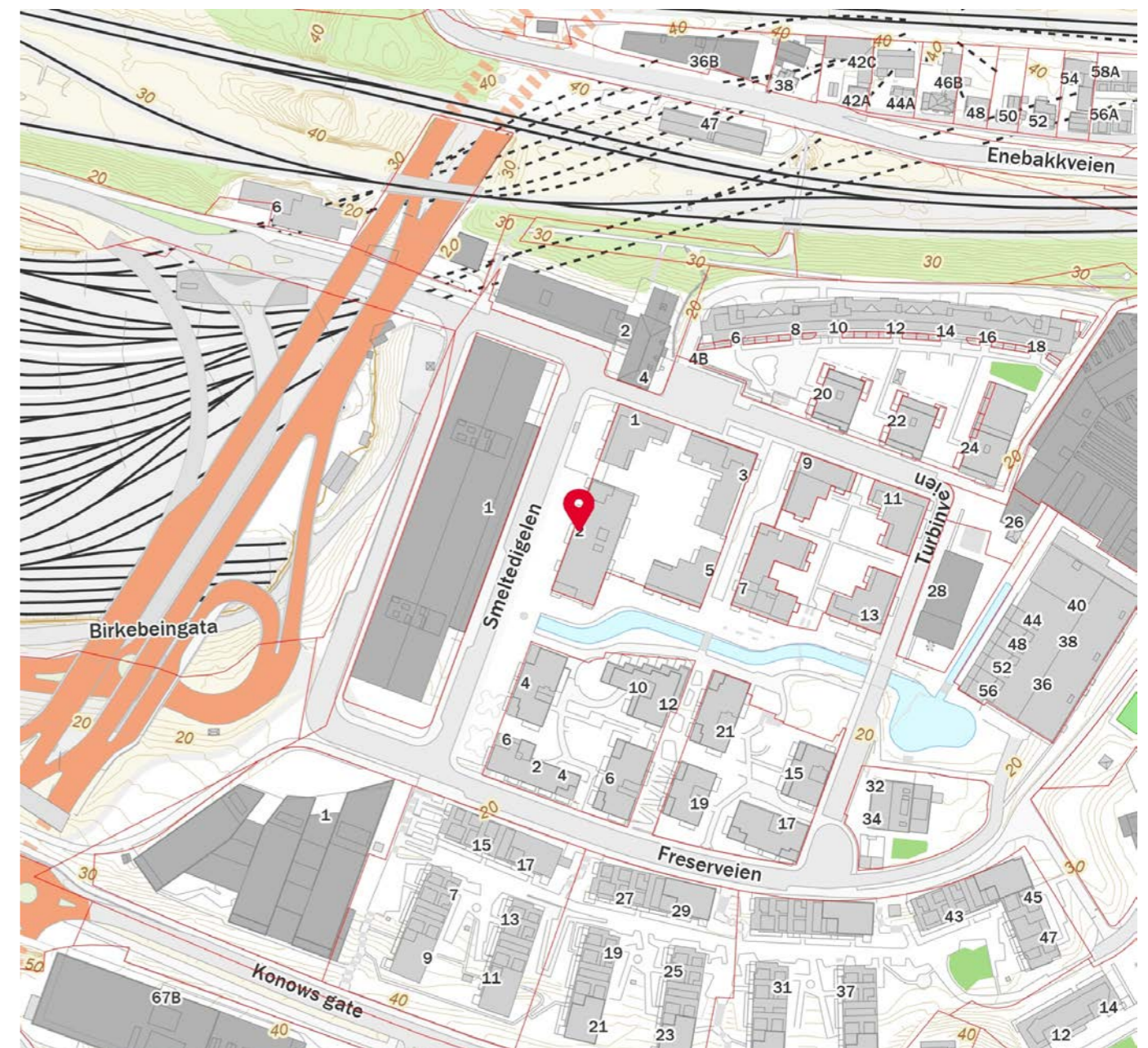
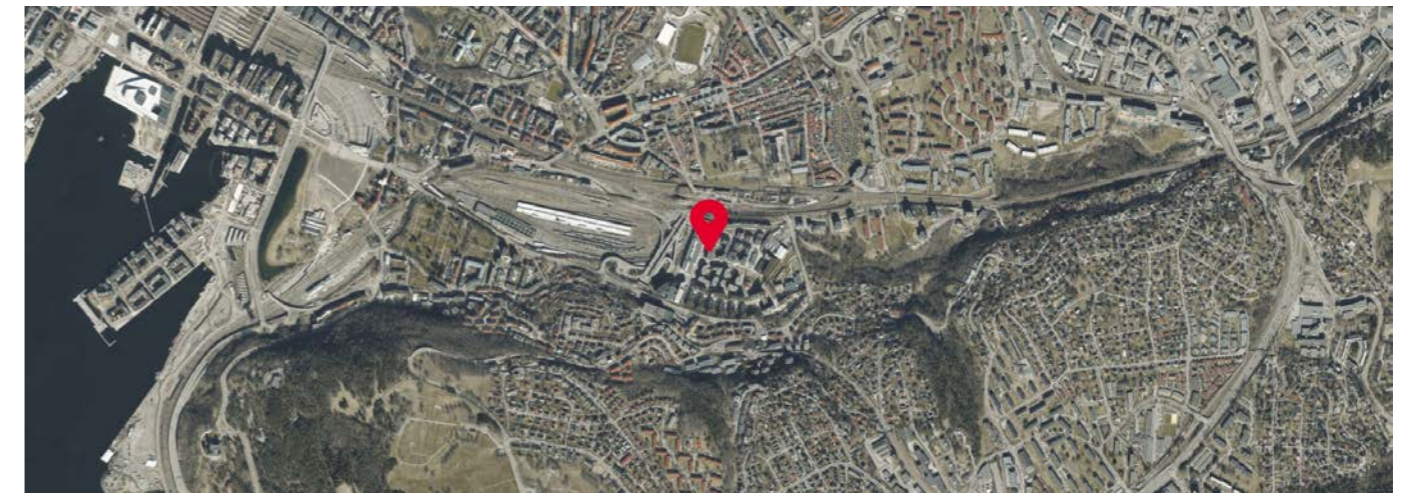


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:  | Kr 7 200  |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 400 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:    | Kr 15 100 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Smeltingdigen 2  
0195 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
**Saksbehandler:** Tommy Stenseth

**Telefon:** 948 49 757  
**E-post:** tommy.stenseth@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre