

## ADVOKATFIRMAET RØER ANS

Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS  
v/Luan Bui

Sendes til e-post: [afrim@boaeiendom.no](mailto:afrim@boaeiendom.no)

Oslo, 7. mars 2024

OPPDRAGSNR.: 1-24-0020  
MOLØKKEN BORETTSLAG org.nr. 962 129 544 i Oslo  
Tønsberggata 8 – andelsnr. 36  
SELGER: Fiona Britt Jansson

Jeg viser til henvendelse av 6. mars.

Eiendommen har gnr. 221, bnr. 103. Den er festet av Oslo kommune.

Husleien utgjør i dag kr 2.713,- pr. måned med tillegg av kr 210,- for Bredbånd-avgift, til sammen kr 2.923,- pr. måned.

Moløkken Borettslag består av Tønsberggata 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10 og Mogata 6 C.

Andelen har følgende ligningsdata pr. 31.12.2023:

Andel utgifter	kr 241,-
Andel formue	kr 3.648,-
Andel inntekter	kr 0,-
Gjeld	kr 0,-

Vedlagt kopi av gjeldende vedtekter, husordensregler og festekontrakt. Samtidig vedlegges årsregnskap 2022, styrets årsberetning 2022, budsjett 2023, samt protokoll fra ordinær generalforsamling avholdt 13. juni 2023.

Det er ikke forkjøpsrett i Moløkken Borettslag. Ny andelseier må godkjennes av styret.

Moløkken Borettslag har ingen felleslån.

Dyrehold er *ikke* tillatt. Det følger *ikke* garasje- og/eller parkeringsplass med leiligheten. Borettslagets forsikringsselskap er IF Forsikring med polise SP 1127443. Borettslaget er også forsikret i Norsk Hussoppforsikring Gjensidige under avtale 2416-1.

Kjell Ove Torkildsen er leder i borettslagets styre, e-post: [kjell.ove@929as.no](mailto:kjell.ove@929as.no) telefon 926 65318

Vårt gebyr for opplysninger utgjør *kr. 5.187,50 ink. mva.* Faktura for opplysningsgebyr ettersendes.

Faktura for eierskiftegebyr, *kr 6.206,25 ink. mva.*, blir sendt når vi er blitt underrettet om salg.

Med vennlig hilsen  
for Advokatfirmaet Røer ANS

<Signert digitalt>

Kirsti Haltbrekken Burkeland  
Advokat

**Forretningsfører** : **MOLOKKEN BORETTSLAG**  
**Advokatfirmaet Røer Ans**  
**/Advokat Christen Røer**  
**Frognerveien 10, Oslo**  
**Postboks 1975 Vika, 0125 Oslo**

**Sentralbord** : **21 51 20 50.**

**E-post adresse** : **christen.roer@blco.no**

**TIL ANDELSHAVERNE I MOLOKKEN BORETTSLAG.**

Oslo, den 26. Mai 2023

Herved innkalles til ordinær generalforsamling:

**Tirsdag 13. juni 2023 kl. 18.00**  
**i Sagene Samfunnshus,**  
**Kristiansands gate 2, 0463 Oslo**

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning 2022
3. Revidert regnskap for 2022
4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse
5. Budsjett 2023
6. Valg.
7. Vedlikehold og arbeider i 2023

Som bilag følger:

1. Styrets årsberetning 2022.
2. Revidert regnskap 2022
3. Forslag til budsjett 2023.
4. Revisjonsberetningen

Med vennlig hilsen  
**Moløkken Borettslag**  
For styret

  
Christen Røer

Advokat, borettslagets forretningsfører

# MOLØKKEN BORETTSLAG

## Styrets årsberetning 2022

Etter borettslagets ordinære generalforsamling 15. juni 2021 avholdt på Sagene Samfunnshus, har styret bestått av:

**Formann:** Kjell Ove Torkildsen, Tønsberggt. 5, gjenvalgt i 2022 for 2 år  
**Styremedlemmer:** Espen Helliesen, Tønsberggt. 1, valgt i 2021 for 2 år  
Astrid Ånestad, Tønsberggt 1, valgt i 2022 for 2 år  
**Varamedlemmer:** Frikk Hareide Tønsberggt 1, valgt i 2022 for 2 år  
Siri Fløgstad Svensson, Tønsberggt 2, valgt i 2022 for 2 år

Når det gjelder likestilling opplyses at kvinneandelen i styret er 1/3, mens kvinneandelen er 1 / 5 om varamedlemmene regnes med. Styret har avholdt møter i løpet av perioden.

Advokatfirmaet Røer Ans v/ Advokat Christen Røer er borettslagets forretningsfører. Advokatfirmaet Røer Ans er også borettslagets autoriserte regnskapsfører. Statsautorisert revisor Helene Sundelin Johansen er borettslagets revisor. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø. Styret vurderer arbeidsmiljøet til å være tilfredsstillende. Det har ikke vært iverksatt spesielle tiltak på dette området.

Det er ikke rapportert eller meldt om skader eller ulykker for den deltidsansatt vaktmester. Det har heller ikke vært fremsatt krav fra leietagere og/eller andelseiere som går på bygget beskaffenhet i forhold til arbeidsmiljø.

### 1. Regnskap 2022

Regnskapet for 2022 er gjort opp med et års overskudd på kr. 109 752. Regnskapet for 2022 er basert på forutsetningen om fortsatt drift. Borettslagets regnskapsmessige egenkapital er pr. 31. desember 2022 positiv med kr. 980 494. Disponible midler pr. 31. desember 2022 er positiv med kr. 225 067 mot disponible midler på kr. 387 262 den 31. desember 2021.

Borettslagets samlede inntekter i 2022 var kr. 2 218 536. De bokførte driftskostnadene utgjorde kr. 2 093 203. Styrehonorar er utbetalt med kr. 124 000. Honorar til forretningsfører utgjorde kr. 160 000 inkl. mva. Til vedlikehold er anvendt kr. 331 163.

### 2. Budsjett 2023

Budsjettforslaget for 2023, er basert på fortsatt drift. Det foreslås økning i husleien på 5 % fra 1. juli 2023. Husleieinntektene forventes da å utgjøre kr. 2 035 707. for 2023. Det foreslås videre at avgift bredbånd betales med kr. 210,- pr. måned, som i 2022. I budsjettet er det avsatt kr. 240 000 til vedlikehold. Videre er det avsatt kr. 291 000 til betjening av lån. Lånet i Handelsbanken er nedbetalt i løpet av 2023.

### 3. Forsikring og takster.

Borettslaget har fra 11 januar 2016 overført forsikringen til If, og Borettslaget har avtale nr. SP 1127443. Borettslaget har fortsatt hussoppforsikring i Norsk Husoppforsikring Gjensidige under avtale 2416-1. Borettslaget har også personalforsikringen i If Skadeforsikring. Eiendommen har matr.nr. gnr. 221, bnr.103 og 104 i Oslo, og tomten er festet fra Oslo kommune, Etat for eiendom og utbygging.

BankID Signing  
Kjell Ove Torkildsen  
2023-05-25

BankID Signing  
Astrid Ånestad  
2023-05-24

BankID Signing  
Espen Theophilus Helliesen  
2023-05-23

BankID Signing  
Christen Thorleif Røer  
2023-05-23

#### 4. Elektrisk anlegg.

Etter Produkt - og elektrisitetstilsynets oppfatning er det for borettslag og sameiers vedkommende naturlig å skille mellom privat område og fellesarealer. Dette betyr at styret har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealer. For fellesarealenes vedkommende har styret ansvaret for det elektriske anlegg. Det er den enkelte andelseier som har ansvaret for det elektriske anlegg inne i leiligheten. For leiligheten har han det samme ansvar som en eier av enebolig. Styret har imidlertid et ansvar for å gjøre andelseieren oppmerksom på dennes ansvar, og dette gjøres på denne måten.

#### 5. Leilighetene - ansvarsforhold.

Det er andelseierens ansvar at alle arbeider i leiligheten utføres av fagfolk og at Arbeidene er forskriftsmessig utført. For våtrom og kjøkken gjelder i tillegg at arbeidene må være i samsvar med gjeldende våtromsnorm. Det er også andelseierens ansvar at leiligheten holdes forsvarlig ved like. Dette omfatter også sluk og avløp; hvilket innebærer at eksempelvis sluk regelmessig må renses. Om nødvendig må sluk skiftes. Om varmtvannsbereder står i rom uten sluk, må andelseieren montere vannstopper.

Det skal sendes skriftlig (helst pr e-post) søknad til styret om endringer i leilighetene og arbeidene skal dokumenteres i ettertid gjennom en rapport til styret. Dette gjelder spesielt endringer i våtrom, flytting av bærevegger o.l

Det er også andelseierens plikt og ansvar å sørge for at leiligheten er utstyrt med nødvendig antall røykvarslere og pålagt brannslukningsutstyr. Samtlige leiligheter har fått utlevert nye røykvarslere. Det ble foretatt en kontroll/utskifning av brannslukningsapparatene i 2021. Neste kontroll blir i 2026.

#### 6. Lån.

Lånet er i Handelsbanken, og rentesatsen er nå nominell 4,75 % p.a. Lånet er et annuitetslån. Lånet er nedbetalt i 2023.

#### 7. Festeforhold.

Festeavgiften utgjør kr. 304 900 pr år. Festeforholdet løper i 75 år fra 27. januar 1981 og utløper derfor i 2056.

#### 8. Utleie av leilighet.

Det følger av borettslagsloven at det skal søkes styret om å leie ut leiligheter i borettslaget.

#### 9. Styrets arbeid i perioden.

Styret har i perioden etablert et nytt kontrollsystem ifb. med brann og el-sikkerhet. Inspeksjon av piper er gjennomført av feiervesenet. Det kan nevnes at de var meget godt fornøyde med pipenes tilstand. Flere vinduer har vært skiftet ut og i de neste ukene vil alle vinduer bli kontrollert fra innsiden og utsiden for å kartlegge tilstand og hvilke som evt. kan repareres eller byttes ut

Enkelte trappebønner har fått byttet ut fliser og blitt pusset opp. Kjeller og loft er ryddet ifb. med at containere ble plassert ut i mai. Styret jobber med å innhente tilbud på nye røykvarslere i fellesarealer. Gamle TV antenner på taket har blitt fjernet da disse forårsaket lekkasjer ved store nedbørsmengder.

Både gangvei og området rundt sykkelstativer i den store bakgården har blitt asfaltert med kaldasfalt. Det har vært service på vaskemaskinen i Tønsberggata 8, og tørketrommelen i Tønsberggata 2 har blitt reparert etter feil.

Styret har skiftet ut låssylindere i oppgang 5, samt hengelåsen på porten til den store bakgården. Bjørketreet på hjørnet av Mogata/Tønsberggata måtte dessverre bøte med livet etter at vi ble pålagt å fjerne det på grunn av råte og fare for omgivelsene. Vi har satt igang en test av Unloc Doorbell i oppgang 1 i Tønsberggata. Dette er en utvidelse av dagens Unloc hvor man bruker telefon til å ringe på fremfor normal calling.

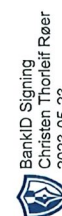
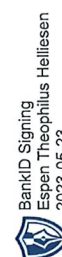
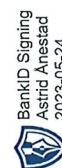
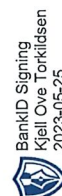
Oslo, den 2023

Kjell Ove Torkildsen

Astrid Ånestad

Espen Helliesen

Christen Rør



BankID Signing  
Christen Thorleif Røer  
2023-05-23

BankID Signing  
Espen Theophilus Helliesen  
2023-05-23

BankID Signing  
Astrid Anestad  
2023-05-24

BankID Signing  
Kjell Ove Torkildsen  
2023-05-25

**BALANSE**  
**MOLØKKEN BORETTSLAG**

EIENDELER	Note	31.12.2022	31.12.2021
Boligbygg	1,10	739 198	739 198
Sjøppelskur	3	16 229	26 480
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>755 427</b>	<b>765 678</b>
Husleierestanser		2 711	0
Påløpt inntekt		5 100	0
Forskuddsbetalte kostnader		147 018	130 161
Bankinnskudd	13	603 137	781 888
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>757 966</b>	<b>912 049</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 513 393</b>	<b>1 677 726</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Andelskapital		102 000	102 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
Opptjent egenkapital		878 494	768 742
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>878 494</b>	<b>768 742</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>980 494</b>	<b>870 742</b>
Lån Handelsbanken	9	0	282 197
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>282 197</b>
Forskuddsbetalte leier		16 589	11 049
Leverandørgjeld		166 360	148 918
Skyldig skattetrekk og arbeidsgiveravgift		10 399	23 273
Avsatte feriepenger		28 355	29 800
Påløpne renter		74	84
1. års avdrag langsiktig gjeld	9	282 726	292 158
Depositum utleie		13 500	13 500
Andre påløpte kostnader		14 896	6 005
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>532 899</b>	<b>524 787</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 513 393</b>	<b>1 677 726</b>

Oslo, den


Kjell Ove Torkildsen  
Styreleder

Astrid Ånestad  
Styremedlem


Espen Helliesen  
Styremedlem

Christen Rør  
Forretningsfører


BankID Signing  
Kjell Ove Torkildsen  
2023-05-25




BankID Signing  
Astrid Ånestad  
2023-05-24



BankID Signing  
Espen Theophilus Helliesen  
2023-05-23



BankID Signing  
Christen Thorleif Rør  
2023-05-23



# RESULTATREGNSKAP

## MOLØKKEN BORETTSLAG

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Fellesutgifter		1 939 026	1 891 608
Leieinntekter forretningslokaler		96 000	96 000
Bredbåndsavgift		166 320	166 320
Salg av vaskekort	4	17 190	6 900
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 218 536</b>	<b>2 160 828</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Styreonorar	2	124 000	112 000
Vaktmesterlønn, feriepenger	2	130 758	144 700
Refusjon sykepenger		0	-4 152
Arbeidsgiveravgift	2	35 906	36 190
Personalforsikring		1 178	1 178
Avskrivninger	3	10 250	10 250
Forsikring Bygg		124 038	115 773
Strøm		49 248	43 141
Kommunal eiendomsskatt		17 869	15 610
Kommunale avgifter		445 558	435 796
Renhold		57 500	59 172
Matteleie		12 985	0
Vaktmestertjenester		23 441	62 458
Festeavgift	8	266 933	229 010
Bredband- og TV-avgift		204 786	197 556
Revisjonshonorar		13 750	13 750
Forretningsførerhonorar		160 000	160 000
Vedlikehold	5	331 163	358 790
Andre driftskostnader og småanskaffelser	6	44 444	53 658
Andre kontor- og administrasjonskostnader	7	39 394	40 667
Tilbakeføring avsetning tap på krav		0	-32 800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 093 203</b>	<b>2 052 746</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>125 333</b>	<b>108 082</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter		0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader		15 582	18 694
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 582</b>	<b>18 694</b>
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-15 582</b>	<b>-18 694</b>
<b>ÅRSRESULTAT. Overskudd+/Underskudd-</b>		<b>109 752</b>	<b>89 388</b>

BankID Signing  
Kjell Ove Torkildsen  
2023-05-25



BankID Signing  
Astrid Anestad  
2023-05-24



BankID Signing  
Espen Theophilus Hølliesen  
2023-05-23



BankID Signing  
Christen Thorleif Røer  
2023-05-23



## NOTER TIL REGNSKAP 2022

### MOLØKKEN BORETTSLAG

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er avlagt etter regnskapsloven og god regnskapspraksis for små foretak, samt forskrift av 30.06.2005 nr 745 om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende redusert med avsetning tap på fordring. Det er gjort en individuell vurdering.

Bollgbygg er oppført til tidligere nedskrevet verdi. Kostpris er ukjent.

Andre anleggsmidler avskrives over antatt levetid.

Inntektene inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Note 2 - Lønnskostnader

Borettslaget har ansatt vaktmester. Stillingen er ca 0,4 årsverk

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha pensjonsordning

Arbeidsgiveravgiften er 14,1 % av lønn vaktmester og styrehonorar

#### Note 3 - Avskrivninger

2 stk søppelskur anskaffet juli 2014 kr 102.500. Avskrives 10% pr år

	2022	2021
Inngående saldo	26 480	36 730
Avskrivninger årets	10 250	10 250
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>16 229</b>	<b>26 480</b>

	2022	2021
<b>Note 4 - Vaskeri</b>		
Solgte vaskekort	-17 190	-6 900
Strøm vaskeri	9 501	11 795
Vedlikehold vaskeri	5 056	3 193
<b>Overskudd vaskeri- underskudd +</b>	<b>-2 633</b>	<b>8 088</b>

#### Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
Bygninger	230 992	208 643
VVS	4 119	0
El-anlegg	8 646	9 491
Porttelefon	12 535	15 300
Vaskeri	5 056	3 193
Uteareal	45 303	64 071
Diverse vedlikehold	24 512	58 093
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>331 163</b>	<b>358 791</b>

#### Note 6 - Diverse driftskostnader og småanskaffelser

	2022	2021
Driftsutgifter gressklipper, snøfreser	0	2 151
Driftsrekvisita og småanskaffelser	24 076	23 632
Containerleie	20 368	27 875
<b>Sum</b>	<b>44 444</b>	<b>53 658</b>

#### Note 7 - Andre administrasjons-/kontorkostnader

	2022	2021
Boalliansen, årlig abonnement	20 007	20 007
Boalliansen sms	1 195	626
Bankgebyr	4 882	5 020
Møteutgifter	3 140	6 840
Diverse	10 170	8 174
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>39 394</b>	<b>40 667</b>

**Note 8 - Tomt**

Tomten festes av Oslo Kommune. Opprinnelig festekontrakt ble inngått i 1932, men ved avtale 12.august 1982 ble nye vilkår inngått. Festetiden er nå på 75 år regnet fra 27.januar 1981  
Festeavgiften kan ikke forhøyes oftere enn hvert 10.år.  
Festeavgiften ble sist endret 1.juli 2022

**Note 9 - Lån**

Lånet i Handelsbanken er et annuitetslån.  
Renteberegning etterskudd, terminlengde 1 mnd,  
Lånebeløp pr. 31.12.2022 inklusive påløpte renter er kr 282.800  
Innfrielsesdato 30.12.2023. Nominell rente pr.31.12.2022 var 4,75 %

**Note 10 - Pantestillelser**

Av borettslagets bokførte gjeld er kr 282.800 sikret ved pant.  
Den bokførte verdi av borettslagets eiendeler stillet som sikkerhet er kr 739.198

**Note 11 - Disponible midler**

Disponible midler fra 31.12.2021		387 262
Årets resultat	109 752	
Avskrivninger	10 250	
Betalte avdrag langsiktig gjeld	-291 629	
Reduksjon 1. års avdrag langsiktig gjeld	9 432	
Endring i disponible midler		-162 195
<b>Disponible midler 31.12.2022</b>		<b>225 067</b>

**Note 12 - Leiligheters andel disponible midler og langsiktig gjeld**

Den enkelte leilighets andel av kostpris, disponible midler og langsiktig gjeld  
Kostpris er ukjent, og månedsleie er brukt som grunnlag for utregningen.

**ENDRE DENI**

Månedsleie	Andel	
	Disp. midler	Langs.gjeld
1 974	2 726	0
2 028	2 801	0
2 049	2 830	0
2 406	3 323	0
2 447	3 379	0
2 460	3 397	0
2 501	3 454	0
2 550	3 522	0
2 583	3 567	0
2 601	3 592	0
2 613	3 609	0
2 623	3 622	0
2 942	4 063	0
3 104	4 287	0

**Note 13 - Bankinnskudd**

Bundne skattetrekkmidler	2022	2021
	3 526	8 077

BankID Signing  
Kjell Ove Torkildsen  
2023-05-25



BankID Signing  
Astrid Anestad  
2023-05-24



BankID Signing  
Espen Theophilus Helliesen  
2023-05-23



BankID Signing  
Christen Thoréif Røer  
2023-05-23



**MOLØKKEN BORETTSLAG**  
**BUDSJETT 2023**

		2023	2022	2022	2021
		BUDSJETT	BUDSJETT	REGNSKAP	REGNSKAP
<b>INNTEKTER:</b>					
HUSLEIE	0101-3106	993 028	945 741	1 939 026	1 891 608
HUSLEIE + 5 %	0107-3112	1 042 679	993 028		
VASKERIAUTOMAT		12 500	6 500	17 190	6 900
FELLES BREDBÅND		166 320	166 320	166 320	166 320
RENTEINNTEKTER+UTBYTTE GJENSIDIGE		0	0	0	0
LEIEINNTEKTER - FORR.LOKA 0101-3112		96 000	96 000	96 000	96 000
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>2 310 527</b>	<b>2 207 589</b>	<b>2 218 536</b>	<b>2 160 828</b>
<b>UTGIFTER:</b>					
<b>FASTE KOSTNADER</b>					
FORSIKRING		132 500	114 200	125 216	116 951
KOMMUNALE AVGIFTER + EIENDOMSSKAT		560 000	462 500	463 427	451 406
STRØM		54 500	53 500	49 248	43 141
FESTEAVGIFT		304 900	285 000	266 933	229 010
BREDBÅNDAVGIFT HOME NETT		215 700	205 500	204 786	197 556
		<b>1 267 600</b>	<b>1 120 700</b>	<b>1 109 610</b>	<b>1 038 064</b>
<b>ADMINISTRASJON</b>					
STYREHONORAR		124 000	124 000	124 000	112 000
VAKTMESTER LØNN		138 500	153 500	130 758	144 700
REFUSJON SYKEPENGER		0	0	0	-4 152
ARBEIDSGIVERAVGIFT		37 013	39 128	35 906	36 190
RENHOLDSTJENESTER		66 000	62 500	57 500	59 172
VAKTMESTERTJENESTER		45 000	66 000	23 441	62 458
FORRETNINGSFØRSEL		160 000	160 000	160 000	160 000
REVISJON		13 750	13 750	13 750	13 750
MATTELEIE		13 700		12 985	
ANDRE HONORARER		0	0	0	0
		<b>597 963</b>	<b>618 878</b>	<b>558 340</b>	<b>584 118</b>
VEDLIKEHOLD		240 000	420 000	331 163	358 790
ANSKAFFELSER OG ANDRE DRIFTSKOSTNAI		55 000	56 200	44 444	53 658
AVSKRIVNINGER		10 250	10 250	10 250	10 250
ANDRE DRIFTSUTGIFTER		45 000	43 000	39 394	40 667
AVSETNING TAP PÅ KRAV		0	0	0	-32 800
		<b>350 250</b>	<b>529 450</b>	<b>425 251</b>	<b>430 565</b>
Renteutgifter		8 500	26 800	15 582	18 694
Avdrag lån		282 500	282 500		
<b>SUM UTGIFTER</b>		<b>2 506 813</b>	<b>2 578 328</b>	<b>2 108 783</b>	<b>2 071 441</b>
<b>RESULTAT,(overskudd+ underskudd-)</b>		<b>-196 285</b>	<b>-370 738</b>	<b>109 754</b>	<b>89 388</b>

Oslo, den 2023

Kjell Ove Torkildsen

Astrid Ånestad

Espen Helliesen

Christen Røer

BankID Signing  
Kjell Ove Torkildsen  
2023-05-25

BankID Signing  
Astrid Ånestad  
2023-05-24

BankID Signing  
Espen Theophilus Helliesen  
2023-05-23

BankID Signing  
Christen Thorleif Røer  
2023-05-23

## Til generalforsamlingen i Moløkken Borettslag

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Moløkken Borettslag som viser et overskudd på kr 109.752. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetningen. Min konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Ytre Enebakk, 25. mai 2023

*Helene S. Johansen*  
Helene Sundelin Johansen

statsautorisert revisor

# VEDTEKTER

for

## MOLØKKEN BORETTSLAG

Vedtatt i ekstraordinære generalforsamlinger 28. mai og 4. juni 1962 og i generalforsamling 17. april 1974. (I generalforsamling 17. april 1974 ble gitt tilføyelse til vedtektenes § 4, avsnitt 3.) (Trykket i april 1974.) § 8, 1.ledd endret i generalforsamling 29.4.1992.

### § 1.

Moløkken Borettslag er et uansvarlig selskap med formål utleie til andelseiere av beboelsesleiligheter i selskapets eiendom Kongsvingergaten 3/5, Oslo, og drift av denne.

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

### § 2.

Selskapets andelskapital er kr. 102.000,- fordelt på andeler a kr. 1.100,-, kr. 1.500,-, kr. 1.600,- og kr. 2.000,-, som alle er fullt innbetalt og lydende på navn.

### § 3.

Hver andelseier kan kun eie en andel. Til hver andel er knyttet rett og plikt til å leie en bestemt leilighet i Kongsvingergaten 3/5. Kun fysiske personer kan være andelseiere. Andel kan kun overdras sammen med leieretten til leiligheten.

Andelseiernes andeler hefter for selskapets forpliktelser, men andelseierne har forøvrig intet personlig ansvar for disse.

Andelseier kan ikke fordre sin andel tilbakebetalt av selskapet.

### § 4.

Andelseiers rettigheter i selskapet må overdras gjennom selskapets styre, som må godkjenne enhver overdragelse, frivillig eller tvungen.

Andelseier må ikke uten styrets vitende tre i underhandling med noen om overdragelse av sine rettigheter.

Andelseiers ektefelle har rett til å fortsette som andelseier og leieboer når andelen legitimeres å være overført til ektefellen. Likeledes kan styret tillate avdød medlems livsarving eller slektning å inntre i avdødes sted. Hvis vedkommende ikke selv skal benytte leiligheten, kan denne fremleies i 2 - to - år, men ikke lenger.

Ved omsetning av andeler har selskapets forretningsfører adgang til herfor å beregne vanlig salgsprovisjon av andelens salgssum under forutsetning av at vedkommende oppfyller lovens betingelser for å kunne formidle salg mot godtgjørelse. Formidles ikke omsetningen av andelen av forretningsføreren, har han i stedet for adgang til å beregne honorar for sitt arbeide i forbindelse med gjennomføringen av overdragelsen.

### § 5.

Selskapets forretninger ledes av et styre på 3 medlemmer, som må være andelseiere i selskapet og leieboere i selskapets eiendom. Styret velges for 2 år ad gangen. Styrets medlemmer uttrer etter tur, det ene år et medlem, neste 2 osv. (1.gang et medlem etter 1 års funksjonstid etter loddtrekning), idet det samtidig velges et eller to nye medlemmer.

Styret velger selv sin formann som sammen med et hvilket som helst av de andre styremedlemmer tegner selskapets firma.

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

Styret kan ansette forretningsfører, som fortrinnsvis bør være jurist. Forretningsføreren kan ikke være medlem av styret. Styret fastsetter forretningsføreren funksjoner og honorar. Styret kan meddele selskapets forretningsfører prokura.

### § 6.

Den øverste myndighet i selskapet utøves av general- forsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen mars måneds utgang.

Innkallelsen med oppsatt dagsorden og vedlagt styrets beretning og revidert årsregnskap skal skje med 14 dagers skriftlig varsel i anbefalt brev til samtlige andelseiere.

### § 7.

I den ordinære generalforsamling skal behandles:

1. Styrets årsberetning. Regnskap i revidert stand. Godkjennelse av regnskapet. Ansvarsfrihet for styret.
2. Spørsmål om anvendelse av mulig overskudd eller dekning av eventuelt tap.
3. Fastsettelse av styrets og revisorenes godtgjørelse.
4. Valg av styremedlemmer (jfr. § 5) og 2 varamenn til styret.
5. Valg av 2 revisorer og 2 varamenn.
6. Øvrige saker som er nevnt i innkallingen.

Ethvert forslag som noen andelseier måtte ønske behandlet i generalforsamlingen, må være skriftlig innsendt til styret innen januar måneds utgang.

- 3 -

Alle dokumenter, som aktes forelagt generalforsamlingen skal i varseltiden være utlagt til ettersyn.

### **§ 8.**

I generalforsamlingen har hver andelseier en stemme. Andelseier kan møte personlig, ved myndig medlem av husstanden eller ved fullmakt til annen myndig andelseier.

For generalforsamlingen føres protokoll.

Enhver sak avgjøres ved simpelt flertall av de avgitte stemmer, og således at styrets formanns stemme i tilfelle av stemmelikhet er avgjørende.

Endring i selskapets vedtekter kan besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. Beslutning om selskapets oppløsning eller salg av dets eiendom kan alene fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger og med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer hver gang.

### **§ 9.**

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av minst 1/10 av andelseierne.

Om berammelse, innkallelse, utlegging av dokumenter, avstemning og adgang til å møte, gjelder reglene i §§ 6, 7 og 8.

Dog kan styret, om nødvendig, sammenkalle ekstraordinær generalforsamling med kortere varsel enn i § 6 bestemt, dog ikke med kortere varsel enn 3 dager.

I innkallelsen må angis hvilke saker som skal behandles.

### **§ 10.**

Mellom selskapet og leierne opprettes leiekontrakter, hvis innhold skal være vedtatt i generalforsamlingen.

# **HUSORDENSREGLER**

## **for**

# **MOLØKKEN BORETTSLAG**

### **Husordensregler av 2005:**

Borettslagets husordensregler ble sist tatt opp til diskusjon på generalforsamlingen i 2005. De ble opprettholdt fra forrige revidering (mai 2001), og det ble vedtatt å opprettholde et generelt forbud mot husdyr. Unntakene er når helsemessige årsaker tilsier at dyrehold er gunstig for den enkelte beboer. Dokumentasjon på dette må fremlegges styret.

Fellesarealer benyttes og rengjøres av beboerne, med unntak av trappeoppgangene. Styret kan ta beslutning om rengjøring av vaskeri, loft, og kjellerganger. Eventuelle utgifter for dette vil bli fordelt på borettslagets beboere. Leiligheten eller andre rom på eiendommen må ikke benyttes utenfor sitt bestemte bruksområde. Beboerne må ikke endre eiendommens preg uten styrets tillatelse. Det er ikke anledning til å bruke fellesrommene til oppbevaring av gjenstander. Sjøppel må bringes ut i søppelkassene. Disse er dimensjonert for vanlig husholdningsavfall.

Beboerne har felles ansvar for å overholde ro og orden i borettslaget. Ytterdørene skal være låst til enhver tid. Det skal ikke spilles sjenerende musikk i gården etter kl. 22.00 på hverdage. Beboerne oppfordres til å underrette naboer i forkant av større selskaper og lignende, der man kan forvente mer lyd. Oppussing kan medføre en del støy for naboer, og styret oppfordrer til å vise hensyn. Beboerne plikter å utvise forsiktighet i sin bruk av eiendommen. Hver enkelt har ansvar for å følge de retningslinjene styret gir for når vinduer i kjeller og loft kan stå oppe og når de må stenges for vinteren. Vaskeriene bare benyttes innenfor klokken 8-22. Vinduer i kjeller og loft skal holdes lukket fra og med oktober til og med april.

### **Husordensreglene av 2001:**

- A. Fellesrommene benyttes og rengjøres av beboerne, eller etter regler fastsatt av styret.

Styret kan ta beslutning om rengjøring av vaskeri, loft, trappeoppganger og kjellerganger. Utgifter vil bli fordelt på vedkommende beboere.

- B. Leiligheten eller andre rom i eiendommen må ikke benyttes utenfor sitt bestemte øyemed.
- C. Beboerne må ikke endre eiendommens preg uten styrets tillatelse.
- D. Det er ikke anledning til å bruke fellesrommene til oppbevaring av gjenstander. Sjøppel må bringes til søppelkassene i bakgården.
- E. Beboerne har felles ansvar for å overholde ro og orden i Moløkken Borettslag. Ytterdørene til gaten og bakgården skal alltid være låst.

Det skal ikke spilles sjenerende musikk i gården etter klokken 22.00 på hverdagene. Beboerne oppfordres til å underrette naboer i forkant ved større selskaper, hvor en kan forvente mer lyd.

Oppussing kan medføre en del støy for naboer, en ber beboerne vise hensyn.

- F. Beboerne plikter å utvise forsiktighet i sin bruk av eiendommen. Hver enkelt har ansvar for å følge de retningslinjene styret gir i forhold til når vinduer i kjeller og loft kan stå oppe og når de må stenges for vinteren. Vaskeriene kan kun benyttes innenfor de tidspunktene som styret angir. Beboerne har ikke anledning til å henge tøy til tørk i bakgården på søn- og helligdager.

Beboerne plikter å rette seg etter styrets retningslinjer. Har man noe en ønsker å ta opp vedrørende borettslaget, er det ønskelig at dette rettes skriftlig til en av styremedlemmene i Møløkken Borettslag.

410-00388/-

12/406

10 års reg.

GNR. 221 BNR. 103 OG 104.

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 2.7. 1932 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår for Oslo kommunes festeforhold:

§ 2.  
Festetiden.

forlenges med 75  
Festetiden ~~skal være~~ ..... år og regnet fra 27.1.1981. ~~Arealet utleies til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.~~

§ 3.  
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet. kr 148,116,- fra 27/1-91-

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ~~77.144,-~~ beregnet etter ..... 6 ..... pst. av grunnprisen kr. 320,- pr. m<sup>2</sup> tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. og 31.12. og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnretten er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparerbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.  
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.  
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til ~~opparbeidelse av~~  
tomt for påstående våningshus

~~Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.~~

~~Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtaler og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.~~

#### § 6.

##### Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av byggarbeidetsleder og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de fellede trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at byggarbeidetsleder trer i stedet for skogsjefen.

#### § 7.

##### Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Bli vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

#### § 8.

##### Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

#### § 9.

##### Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som volder på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festeren rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjerping av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

## § 10.

### Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

## § 11.

### Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

## § 12.

### Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

## § 13.

### Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

~~Oso kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.~~

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.  
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.  
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.  
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempeling og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. .... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.  
Disse bestemmelser Ikrafttreden.

~~Festekontrakten~~ undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsekvensjon. Oppnås ikke dette, ~~faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.~~ anses festeforholdet for utløpt.

§ 18.  
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festedighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallede festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den ~~12~~ 12. august 1982

Som fester:

MOLOKKEN BORETTSLAG

*Jon Haude*  
*Leif Moen - Torgrunn Berge*  
Jeg/ vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

For Oslo kommune:

*Edvin Gjønnes*  
Boligariktøren

*Edvin Gjønnes*  
*Edvin Gjønnes*

1000. 20718/76. ANDVORD

*Arne E. Bestad*  
ADVOKAT  
ARNE E. BESTAD  
B. BLUTTEN 10 OSLO