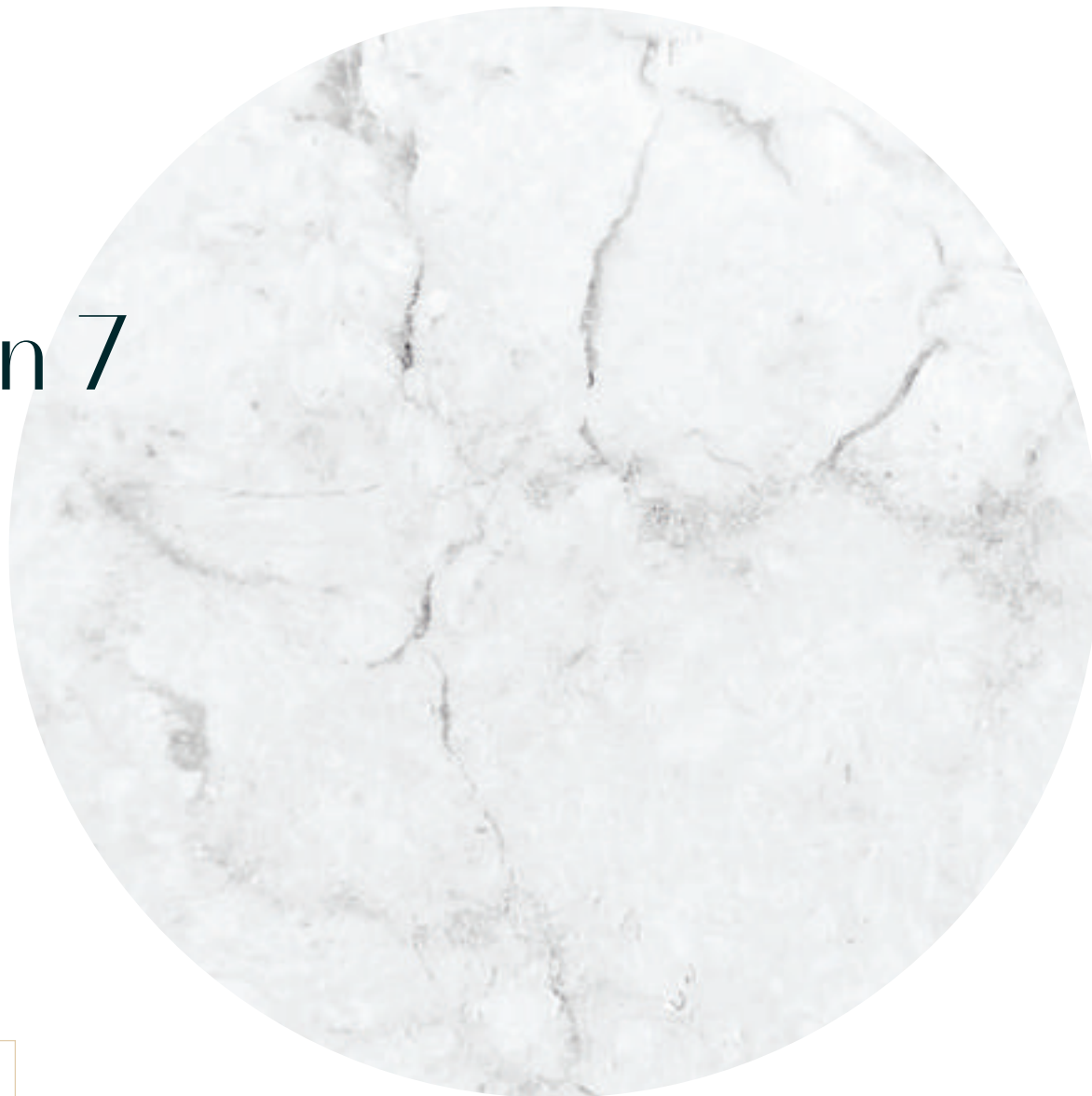




Turbinveien 7

— Velkommen til

Turbinveien 7



KVÆRNERBYEN

Moderne og gjennomført 3-r toppleilighet med stor, solrik takterrasse -
Pusset opp i 2020/22 - Garasje plass - IN-ordning

Prisantydning	6 800 000,-
Fellesgjeld	19 000,-
Omkostninger	20 446,-
Totalpris	6 839 446,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 265,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	7
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2008







Kort fortalt

- Velkommen til Turbinveien 7 - Delikat, moderne og gjennomført 3-roms topp- og hjørneleilighet med stor, solrik takterrasse, garasje plass med lader og en rekke oppgraderinger i senere tid. Her bor du i sentrumsnære omgivelser i Kværnerbyen med godt kollektivtilbud, Lodalsparken og Kværnerdammen i umiddelbar nærhet og fine turstier gjennom Svartdalsparken og Ekeberg.
- Leiligheten inneholder entré med skap, åpen kjøkken- og stueløsning, to gode soverom og lekkert bad oppgradert i 2019.
- Takterrasse på hele 24 kvm.
- Moderne Kvik-kjøkken fra 2020
- Stilrene overflater fra 2020/22 med en-stavs eikeparkett og lune fargevalg
- Kjellerbod og innvendig bod
- Akt. oppvarming og internett inkl.
- Felles takterrasse
- Heis
- Garasje plass med lader til en verdi av 450 000,- medfølger

Arealer og innhold



BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	24 kvm











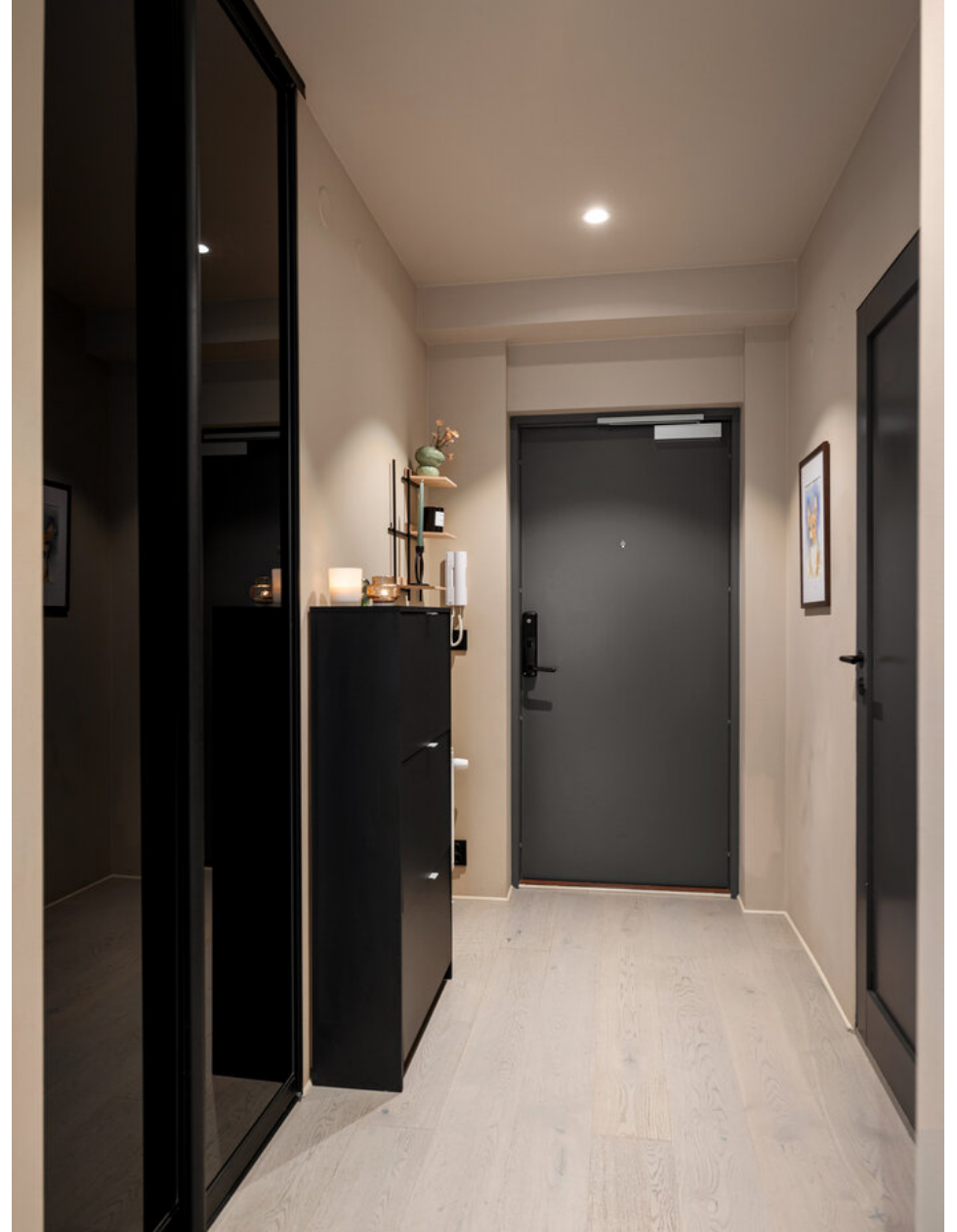














Informasjon

Turbinveien 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

5-0419/24

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Turbinveien 7, 0195 OSLO

Gnr 236, bnr 212 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 81 i Turbinen Borettslag, org.nr. 991449493

Selgere

Joakim Fjellum Steinstad

Victoria Øverland

Kjøpesum og omkostninger

6 800 000,- (Prisantydning)

19 000,- (Andel av fellesgjeld)

6 819 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

825,- (Eierskiftegebyr parkeringsplass)

7 981,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

500,- (Tinglyst pantedokument)

10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))

10 046,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))

20 446,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))

6 829 046,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))

6 839 446,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2008

Etasje

7

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 62 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 68 kvm

TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:

BRA-i: 62 kvm.

Total BRA: 62 kvm.

TBA: 24 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 6 kvm.

Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 7. etasje, og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, innvendig bod og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6 kvm.

Standard

Entré:

Velkommen inn! Her møter du en lys og praktisk entré som gir et riktig førsteintrykk av leiligheten. Det er god plass til knagger, skohyller og skyvedørgarderobe for oppbevaring av yttertøy. Dørcalling med portåpner montert på vegg.

Åpen kjøkken- og stueløsning:

Moderne, smakfullt kjøkken fra Kvik med skjermet og god plassering i rommet.

Tidsriktig innredning fra 2020 med glatte fronter, skifer på vegg over kjøkkenbenk

og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som består av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, vinskap og kjøle-/fryseskap. Det er montert mekanisk ventilator over stekesone. Kjøkkenet er godt utnyttet med godt med skap- og benkeplass.

Lys og innbydende hjørnестue med god plass til både sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-benk og spisebord. Planløsningen i rommet oppleves naturlig, og enkel å innrede. Rommet har store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og gir en lys og luftig romfølelse. Leiligheten har stilrene og lyse overflater fra 2020/22 med en-stavs eikeparkett og behagelige fargevalg. Dette er et flott oppholdsrom som blir leilighetens naturlige samlingspunkt.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk takterrasse på hele 24 kvm. Her er det god plass til flere soner med utemøblement, grill og beplanting. Selger opplyser at de beiset terrassegulvet i 2023. Her kan du nyte solen fra morgen til kveld på sommerstid. Dette er en flott forlengelse av stuen store deler av året. Perfekt sted å kunne be venner og familie inn til hyggelig samvær.

To soverom:

Leiligheten har to gode soverom. Delikat hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørgarderobe (Fra Skapnett montert i 2021). Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til seng, skrivepult og skap/kommode. Begge rommene har store vindusflater og balkongdør (hovedsoverom) som sikrer godt med lys og luft. Soverommene er malt i behagelige fargetoner.

Bad:

Lekker baderom som ble oppgradert med flis på flis og ny baderomsinnredning i 2019. Badet har tidsriktige farge- og materialvalg med fliser, behagelig gulvvarme

og downlights i himling. Rommet består av veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsinnredning med bolleservant, ettgreps blandedbatteri, skap og speil. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: En-stavs eikeparkett fra 2020 og flislagt gulv på badet.

Vegger: Malte veggoverflater og flislagte vegger på badet. Leiligheten ble malt i 2022.

Himling: Malt himling. Takhøyde i stue på 2,55 m. Downlights i himling i stuen, ett soverom og badet.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 50030 i borettslagets fellesareal.

Felleskostnader for parkeringsplassen kommer i tillegg og utgjør 250,-.

Felleskostnader for leie av garasje plass øker hvert år med økningen i KPI.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Flis på flis, gjort av forrige eier i 2020.

Arbeid utført av: Galik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Ladeboks på garasje plass - driftes av borettslaget og man betaler selv for bruk av strøm gjennom app "Wattif".

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte

Bygget:

- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Hovedbærekonstruksjon i støpt betong.
- Teglsteinsfasader og utfyllende vegger i bindingsverk med panel/plater.
- Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Det er heis i blokken.

Leiligheten:

- Vinduer med trerammer med 2-lags energiglass fra 2008.
- Brann- og lydklassifisert entrédør fra 2020.
- Utgang til terrasse fra stue og ett soverom, terrassen er på 24 kvm. Terrassebord på terrassen.
- Mekanisk avtrekksanlegg fra bad og kjøkken.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Innvendige dører:

Stedvis noe slitte dører.

- Overflater vegger og himling bad:

TG 2 er gitt på konstruksjonen og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

- Overflater baderomsgulv:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

- Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne.

- Ventilasjon bad:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - lysegrønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiator.

- Gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3360 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 265,- pr. mnd.

Inkluderer: Akto. oppvarming, internett/kabel-tv, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader 3.103,-

Varmtvann/Oppvarming 764,-

Internett/ kabel-tv 398,-

Dagens felleskostnader utgjør 12.080,-, men selger har nylig innfridd sin del av fellesgjelden. Felleskostnadene blir derfor redusert med kapitalkostadene: 6.624,- og 1.191,-. Estimerte felleskostnader er 4 265,-.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3 % fra 01.01.2025. Det er også vedtatt å øke kategori for Internett/ kabel-tv til kr 479 pr andel, pr. måned fra 01.01.2025. Bakgrunnen for endringen er:

- Økning i kommunale avgifter
- Økning i forsikringspremie
- Generell prisstigning

Det faktureres i tillegg 250,- i felleskostnader for parkeringsplassen.

Techem Norge A/S er engasjert til å foreta avregningen av varmt vann og oppvarming (radiator). Ved salg av leiligheten eller ved eierskifte må vannmålere og måler til oppvarming avleses og eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. Skjema fås ved å gå inn på Techem sine hjemmesider under fanen beboer: <https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html>. Eierskifteskjemaet fylles ut på overtagelsen og sendes inn til Techem på mail: kundeservice@techem.no.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i månedene mai, juni, september og november. Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Etter avdragsfri periode (01.09.2038) er det estimert økning av felleskostnadene på 3.359,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 459 197,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 5 544 948,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 161 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- Borettslaget er medeier i sameiet Kværnerbyen Utomhussameie.

Det skal gjøres en del vedlikehold i 2025, men alt dette gjøres ifølge styreleder fra borettslagets allerede oppsparte midler.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 Oppgradering av heiser

2022 Overgang til AMS-målere

2020 Oppussing av oppganger

2019 Spyling av avløpsrør

2017 Byttet låssystem. La om til fibernett

2016 Utskiftning av varmtvannsmålere

2016 Utskiftning av luftepotter

2014 Høytrykkspyling, maling, lysarmatur

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 19 000,- pr. 01.10.2024

Lånenummer: OBBK01-98207545740

Type: A

Restsaldo: 4.450.736,-

Restløpetid: 13 år 10 md.

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Lånenummer: OBBK02-98207545759

Type: A

Restsaldo: 54.380.647,-

Restløpetid: 33 år 10 md.

Term pr. år: 4

Avdragsfrihet til og med: 01.09.2038

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Lånenummer: OBBK03-98207545732

Type: A

Restsaldo: 68.768.592,-

Restløpetid: 33 år 10 md.

Term pr. år: 4

Avdragsfrihet til og med: 01.09.2038

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Lånenummer: OBBK04-98207545724

Type: A

Restsaldo: 4.967.816,-

Restløpetid: 13 år 10 md.

Term pr. år: 4

Avdragsfrihet til og med:

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Lånenummer: OBOS01-98207970190

Type: A

Restsaldo: 2.927.168,-

Restløpetid: 12 år

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,40%

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved

henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Lånenummer: OBOS01-98207970190

Restsaldo: 18.616,-

Kapitalkostnader: 174,-

Fellesformue

Kr 37 148,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 3 735 808,-. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 375 580,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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. Innmelding i Obos koster 500,-.

Dyrehold

Husdyrhold av godkjente dyrearter etter norsk lov er tillatt. Søknad, se vedlegg, sendes styret for godkjenning før husdyret anskaffes. Borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Tillatelsen gjelder så lenge dyreholdet ikke er til sjananse for de øvrige beboerne.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7869236

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 113 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentralt på Kverner Brugs gamle tomt i Lodalen mellom Vålerenga, Gamlebyen og Bjørvika ligger Kværnerbyen, en flott bydel under utvikling. Området er forvandlet til et attraktivt boligområde av. Det er nærhet til det meste Oslo har å by på av kultur, forretninger, uteliv, tur- og rekreasjonsområder med mer. Kværnerbyen ligger i rolige omgivelser og er opparbeidet med et parkmessig preg. Om sommeren kan man nyte solen på felles grønne plener og lage et grillmåltid ved Vannspeilet. Vannspeilet, som er en gjenskaping av Alna, går i et parkdrag sentralt gjennom området og blir på vinterstid gjort om til en skøytebane til glede for de små. Fyrhuset byr på konserter og utstillinger, samt leie til egne arrangement. Nærhet til flere barnehager. Fortrinnsrett til Kværnerbyen barnehage som beboer i Kværnerbyen.

For den matinteresserte finnes det er en rekke flotte og populære restauranter i nærheten. Du kan dra opp til Ekebergåsen og nyte et bedre måltid på Ekebergrestauranten med spektakulær utsikt over Oslo by, eller dra til Sørenga hvor du kan velge mellom blant annet den meksikanske favoritten, Coyo, eller I Baren en hyggelig gastropub.

Det er også kort vei til treningssenter FitnessRoom Kværnerbyen, Sats Bjørvika og Sats Kampen, idrettshall, samt Jordal sportspark med blant annet fotballbane, skøytebane, amerikansk fotball og skateanlegg m.m. Det er opprettet fine grøntområder med vannspeil, hyggelige og sosiale møteplasser og torg i nærområdet. Det er en rekke parker og fine rekreasjonsområder som ligger i gangavstand, blant annet Klosterenga kulturpark, Middelalderparken med Øyafestivalen og Middelalderfestivalen, samt Tøyenparken med Tøyenbadet, Ekebergparken og Botaniske hage.

Området har også nærhet til Vålerenga med trehusbebyggelse og koselige stamkafeer. Grønland med sitt yrende folkeliv ligger i gangavstand med spennende, særpregede butikker. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder og rekreasjonsmuligheter for både turgåere og mosjonister. Fra Akerselva er det også tur- og sykkelstier helt opp til Maridalsvannet. For øvrig er det kort vei til Østmarka.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi og Coop. Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Oslo City, Byporten, Grønland Basar og de øvrige handlegatene i sentrum på et rikt og variert utvalg. Ulike kafeer, barer og restauranter ligger også godt innen rekkevidde.

I Kværnerbyen bor man med andre ord i rolige omgivelser på samme tid som man bor svært urbant og sentralt med kort avstand til det meste!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Turbinveien 7 - 13 - Oppføring av 4 boligblokker - Ferdigattest - 2009

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til forretning/bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak

Saksnr: 202212750

Saken gjelder: Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak

Det som i jernbanesammenheng betegnes som Brynsbakken i Oslo, er hovedforbindelsen på jernbanen fra Oslo S og nordover, fra Gamlebyen forbi Romeriksporten (tunnel for Gardermobanen) og i retning Bryn. Brynsbakken har lenge vært en flaskehals for trafikken inn og ut av Oslo S på Gardermobanen, Gjøvikbanen og Hovedbanen. Kapasiteten skal økes ved at vi skal bygge to nye spor innenfor planområdet, og omdisponere bruken av de fire sporene som er der allerede. Med seks spor for tre baner, vil inngående og utgående togtrafikk på de tre banene kunne utvikles uavhengig av hverandre. Prosjektet er en del av "Ny rutemodell Østlandet", som er en rekke jernbanetiltak som skal gi de reisende på Østlandet et bedre togtilbud.

Pågående byggesaker

Kværnerbyen - Riving av deler av konstruksjoner og anlegg - Felt E3. Saksnummer 201203074

Kværnerbyen - Riving av betongkonstruksjon - Felt E4. Saksnummer 201211976

Enebakkveien 69 - Riving av industribygg etter brann. Saksnummer 202303470

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/236/212:

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:40

Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av grunn til reparasjoner og vedlikehold

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles stikkledning

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

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

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2007 - Dokumentnr: 408728 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

13.08.2008 - Dokumentnr: 656088 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:536 Bnr:2

13.08.2008 - Dokumentnr: 656124 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:236 Bnr:216

13.08.2008 - Dokumentnr: 656149 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:236 Bnr:217

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247

Bestemmelse om adkomstvei

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og

bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:536 Bnr:2

Bestemmelse om felles parkeringsareal

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og

bygningsetaten

Diverse påtegning

Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:217

Bestemmelse om felles oppholdsareal

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og

bygningsetaten

Diverse påtegning

Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:536 Bnr:2

Bestemmelse om biloppstillingsplass/garasjeplass

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og

bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:536 Bnr:2

Bestemmelse om sykkelparkering

Bestemmelse om boder

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten

Diverse påtegning

Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247

Bestemmelse om balkonger

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/plan-og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247

Bestemmelse om vann-og avløpsanlegg

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Erklæring/avtale

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

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:236
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:237
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:238
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:239
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:240
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:242
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:243
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:244
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:245
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:247
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:248
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:249
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:250
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:251
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:252
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:253
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:254
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:255
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:256
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:257
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:258
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:259
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:260
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:261
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:262
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:263
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:264

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:265

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

Rett til bruk av felles gangareal

Gjelder også for senere utskilte parseller

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

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 36115 - Best. om adkomstrett

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

Gjelder gangareal

Gjelder fremtidige utskilte parseller

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

29.04.2015 - Dokumentnr: 371850 - Bruksrett

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

Bruksrett til utendørs amfi

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boretts til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men

andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 220,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 12 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 662,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 159 572,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. november 2024

Megler

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575



Vedlegg

Turbinveien 7

Tilstandsrapport

📍 Turbinveien 7, 0195 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 212

Andelsnummer 81



Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 08.11.2024

Oppdragsnr.: 18476-24355

Referansenummer: HJ3066

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS

Vår ref: Heakon Telle Bøe



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (spiknedstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Turbinveien 7, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 212
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnummer: 81 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utdømmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsaksykndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsaksykndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer

[Oå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Oå til side](#)

Lovlighet

[Oå til side](#)

Leilighet i blokk

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

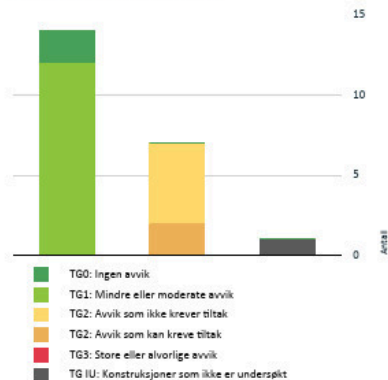
Turbinveien 7, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 212
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO

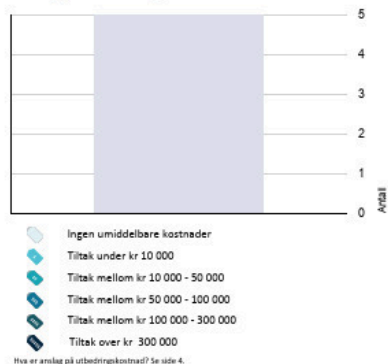


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjønne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Enkelt fuktspøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktspøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membranstyknet er tett. Fuktspøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktspøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt pantettest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 7 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Oå til side](#)
våtrom

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Oå til side](#)

1 Våtrom > 7 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Oå til side](#)

1 TG 3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 Innvendig > Innvendige dører [Oå til side](#)

1 Våtrom > 7 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Oå til side](#)

Turbinveien 7, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 212
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

- 1 [Våtrom > 7 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- 2 [Våtrom > 7 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- 3 [Våtrom > 7 Etasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

Turbinveien 7, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 212
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO



Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Gjort av forrige eier:

2019: Det er lagt flis på flis på bad. Nytt benkeskap, servant og dusjarmerat

2020: Nye stikkontakter

Ny parkett i entré, stue, på kjøkken og på begge soverom

Ny ytterdør

Nytt kjøkken (Kvik)

2021: Ny garderoberløsning på hovedsoverom og i gang fra Skapnett

2022: Alle oppholdsrom og dører er malt

Gjort av oss:

Beiset terrassegulv i 2023. I 2024 skiftet toalettinnopp, gummilister på dusjdører og nye friskluftventiler i alle oppholdsrom.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Eldre og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:

Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:

Hovedbærekonstruksjon i støpt betong. Teglstensfasader og utfyllende vegger i bindingsverk med panel/plater.

Takkonstruksjon:

Fløtt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:

Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til reposer og leilighetene.

Heis:

Det er heis i blokken.

1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2008. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takst rapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Turbinveien 7, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 212
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO



Tilstandsrapport

10.1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue og ett soverom, terrassen er på 24 m².
Terrasebord på terrassen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er usikkert og derfor uteleitt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde: minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

10.1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Stedvis noe slitte gulv.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,55 m.
Downlights med dimmer på ett soverom.
Downlights i entré og på ett soverom.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukssituasjon.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 8 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Turbinveien 7, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 212
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO



Tilstandsrapport

10.6 Radon

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/>

10.7 Innvendige dører

Glatte laminerte innendører.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe slitte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



10.1 Garderobeskap

Skyvedørgarderobe i entré og på ett soverom.
Garderobeskap på ett soverom.
Normal funksjon på garderobeskap.

VÅTROM

7 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.



Tilstandsrapport

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet er en prefabrikkert bademodul med Sintef godkjenning NR: 2183. Produsert av PART AB.
For info om badet kan dette finnes på nett.



7 ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Løskerte støplater på bad.
Downlights på bad.
Det er ikke gjort fuktsøk med Protimeter MMS på badevegger siden dette er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er gitt på konstruksjonen og vannnett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

7 ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og veskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannspil. lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer.
Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vannnett overflatemateriale eller et egnet vannnett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

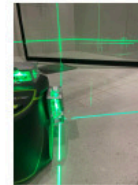
Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Tilstandsrapport

Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger. Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.



7 ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Pløstluk fra byggeår.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Benemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad



7 ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjpluss med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps bløndeblender og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

7 ETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under dør. Kapasitet og mengde luftskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilluftspalte under dør til bad er liten, denne burde være på 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Spalte under dør bør gjøres større slik at luft sirkulasjonen på badet blir bedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

7 ETASJE > BAD

10.4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktspøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

7 ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

KVIK kjøkkeninnredning fra 2021, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, kum med ettgreps blandebeetter, laminert benkeplate, integrert kjøp/frys, integrert vinskåp og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktspøk med MMS spåkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvækt og watergard på kjøkkenet.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

7 ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og

Tilstandsrapport

hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Vannrørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vannrett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:

PEX vannrør med flexislange til blandebeetteri.

Bad:

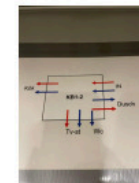
Skjulte vannrør på bad.

Fordeleskap over himling på bad.

Flomsikring gjennom luke.

Merking av rør i skap.

Hovedstoppekran plassert en etasje ned i felles vannskap.



10.1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.



Tilstandsrapport

Lufting og støkemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

10.1 Ventilasjon

Mekanisk uttrekksanlegg fra bad og kjøkken med friskluftventiler i oppholdsrom (byttet i 2024). Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykempull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

10.1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg. Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon. Fordelelskap til varmen er i boden.



10.1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i boden. Sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja



Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeidet.

Ekstisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Kontrollert 16.09.2022 av Kampen Installasjon AS, ingen funn av feil. Ikke endret på el anlegget etter dette.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføring og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befæringsdagen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



10.8 Branntekniske forhold

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

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

Alle boenheter skal ha manuelt slukkestyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkestyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varsel-signalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarslere og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret branneløsningsleg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Her du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarslere og brannslukningsapparat kontrolleres.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på skånadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat fra 2024.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på skånadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Felles brannvarsling i blokken.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet på befaring.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

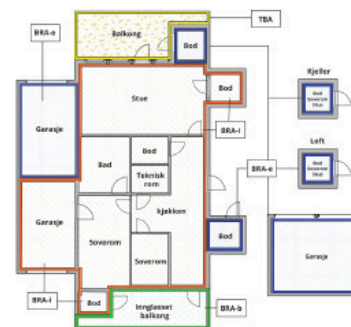
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-I + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-I)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong m.v. (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Turbinveien 7, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 212
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO



Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
7 Etasje	62			62	24
Kjeller		6		6	
SUM	62	6			24
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
7 Etasje	Entré , Bod , Bad , Soverom , Kjøkken , Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e. Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent. Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 6 m². Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Turbinveien 7, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 212
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO



Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivarettatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	59	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Joakim Fjellum Steinstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	212		0	1113.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Turbinveien 7							
Hjemmelshaver							
Turbinen Borettslag							

Turbinveien 7, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 212
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO



Andelsobjekt

Boligselskap	Org. nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TURBINEN BORETTSLAG	991449493		Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	Steinstad Joakim Fjellum, Øverland Victoria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

81

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

I Kværnerbyen bor man med gangavstand - og en enda kortere sykkelavstand - til sentrum. På veien passerer du Gamlebyen med Middelalderparken og vannspeilet. Her finner du Oslos historiske røtter i form av gamle ruiner og gateløp, som sammen med Ladegården er populære mål for byvandring. Det er ingen steder i byen det rører seg så mye som på denne kanten av byen. Kværnerbyen ligger mellom Vålerenga og Ekeberg, også kalt Lodalen. Området ligger sentralt med nærhet til alt en måtte ønske, som parker, forretninger, kaféer og restauranter.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 7. etasje bestående av entré, bod, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang til terrasse fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt med vanlig brukssitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.

Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årtlig premie
---------	----------	------	----------------	---------------

Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løspre.

Turbinveien 7, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 212
0301 OSLO

Takst & Interiørpartner AS
Bjørn Stallares vei 21
0574 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tif. & e-post Elektronisk utgave. Viste og ga oppl. på befaringen Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSDUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, uforede kjellervegger og eventuelt oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Temer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012.

• **Areal oppgis i hele kvadratmeter** i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Areal** måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,8m og minst en høyde på 1,8 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• **Rom** som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delene av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

I/Verdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporter. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - I/Verdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samstykke.vendu.no/HJ3006>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstlagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Nordvik St. Hanshaugen	
Oppdragsnr.	
5-0419/24	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Victoria Øverland	Joakim Fjellum Steinstad
Gateadresse	
Turbinveien 7	
Poststed	Postnr
OSLO	0195
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

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

Document reference: 5-0419/24

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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 lldsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tommerarbeid etc)?
- Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei Ja

Document reference: 5-0419/24

- 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 ferdiggjøst?
 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/boligselskap:

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 5-04/19/24

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 forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder for 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 for overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder for overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 5-04/19/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Victoria Øverland	66fa6cd9f7b4d7379412c7e4d6e336f4f3b037ff	31.10.2024 09:39:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Fjellum Steinstad	4eb0c37cdc02d574218a1769ebc17c13041fd1c4	31.10.2024 09:35:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

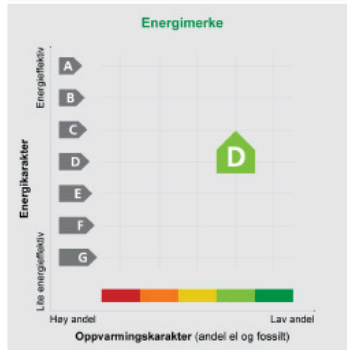
Document reference: 5-0419/24

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Turbinveien 7
Postnr	0195
Sted	Oslo
Lelighetsnr.	7013
Gnr.	236
Bnr.	212
Seksjonsnr.	
Festevr.	
Bygn.nr.	
Bolignr.	
Merkevr.	A2016-701457
Dato	12.09.2016



Eier: Egil Morten Knudsen
Innmeldt av: OBOS Prosjekt AS w/ Flert bruker

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 byggskaader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Parken Eiendomsmegling AS
 Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
 Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
 E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Ordre 8139781 641/7013 13.11.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.10.2024.

Boligselskap: 641 Turbinen Borettslag
 Organisasjonsnr: 991.449.493
 Andelseier: Joakim Fjellum Steinstad Victoria Øverland
 Leieobjektnr: 7013
 Adresse: Turbinveien 7, 0195 OSLO
 Andelsnummer: 81
 Borettsinnskudd: kr 732.000,-
 Hjemmeside: http://www.turbin1.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: Tryg Forsikring - polisenummer 7869236.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndigheten.
- 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 spesifikasjon, 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.
- Endring av felleskostnader: styret har vedtatt en økning av kategori for TV/ Internett til kr 479 pr. andel pr. måned fra 01.01.2025.
- Felleskostnader leie av garasje plass: Felleskostnader for leie av garasje plass øker hvert år med økningen i KPI. Ta kontakt med forretningsfører for opplysninger om leiepris.
- Kjente fremtidige rehabiliteringsprosjekter/ større vedlikehold: Se siste årsberetning/ kontakt styret for informasjon om utført/ planlagt vedlikehold.
- Felleskostnader for bruksrett til garasje plass: de andelseiere som har kjøpt bruksrett til garasje plass betaler felleskostnader for plassen, jf. opplysninger om garasjeanlegg nedenfor. Ta kontakt med forretningsfører for opplysninger om pris.
- EI-billading: De som har lader blir fakturert direkte fra egen leverandør "Wattit" etter forbruk. Ta kontakt

med styret for ytterligere info om ordningen.

- Fellesmåling av varmt vann og oppvarming (radiator): Techem Norge A/S er engasjert til å foreta avregningen av varmt vann og oppvarming (radiator). Ved salg av leiligheten eller ved eierskifte må vannmålere og måler til oppvarming avleses og eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut. Skjema fås ved å gå inn på Techem sine hjemmesider under fanen beboer: <https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html>. Eierskifteskjemaet fylles ut på overtagelsen og sendes inn til Techem på mail: kundeservice@techem.no. Spørsmål utover dette rettes direkte til Techem på mail: kundeservice@techem.no eller pr tlf: 22 02 14 59 (hverdager 09-14). Oversikt over
- eget forbruk kan den enkelte andelseier finne på beboerportalen www.techem.no/beboerportal. Når
- eierskiftet er registrert, vil ny eier motta mail med aktiveringskode (så sant mailadresse er oppgitt) for så å kunne registrere seg som bruker.
- Garasjeanlegg - eierskifte: På generalforsamling 11.05.2015 ble det vedtatt kjøp av garasjeanlegget. Borettslaget overtok formelt anlegget 01.10.2015. Ved salg / endring av leietaker for garasje plass må OBOS underrettes på eierskifte@obos.no og melding må også gå til styret på styret@turbin1.no. Det påløper et eierskiftegebyr som belastes kjøper / ny leietaker. Alle kostnader forbundet med drift- og vedlikehold av garasjeanlegget søkes dekket av leieinntekter/felleskostnader fra garasje plassene. Tilsvarende gjelder kapitalkostnader knyttet til borettslaget lån til erverv av garasjeanlegget. For å gi en oversikt over inntekter og kostnader knyttet til garasjeanlegget, skal det årlig utarbeides en egen note/ en underregnskap i borettslagets regnskap, som viser resultatet av garasje drift. Borettslaget kan markedsjustere leien så fremt leien kun benyttes til drift/vedlikehold av garasjeanlegget.
- Energimerking: Turbinen borettslag energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt.
- Kværnerbyen Utomhussameie: borettslaget er medeier av Kværnerbyen utomhussameiet som drifter utearealene i Kværnerbyen.
- Styret: kan kontaktes på e-post: styret@turbin1.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i månedene mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207545740 A		4.433.069,-	13 år 10 md.	4		Flyt	5,40%
* OBBK02-98207545759 A		54.380.647,-	33 år 10 md.	4	01.09.2038	Flyt	5,40%
* OBBK03-98207545732 A		68.768.592,-	33 år 10 md.	4	01.09.2038	Flyt	5,40%
* OBBK04-98207545724 A		4.948.049,-	13 år 10 md.	4		Flyt	5,40%
* OBOS01-98207970190 A		2.913.186,-	11 år 11 md.	12		Flyt	5,40%

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 12.080,- pr. md.
 Herav:
 Felleskostnader 3.103,-
 Varmtvann/Oppvarming 764,-
 Internett/ kabel-tv 398,-
 Kapitalkost. lån 2 OBBK03 6.624,-
 Kapitalkost. lån 1 OBBK04 1.191,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 12.110,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heffelser 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
892,-		72.214,-	37.148,-	1.628.302,-

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK03-98207545732	0,-	0,-
* OBBK04-98207545724	0,-	0,-
* OBOS01-98207970190	18.527,-	177,-

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 19.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 12.11.2024

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 fellesskjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim tlf.22 86 57 03 ev. pr. e-post: 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 framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Silje Risvik Turbinveien 11, 195 OSLO, e-post: styret@turbin1.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

- OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
- 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 kontakke oppgjørskontor).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes,

dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.

Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe for 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 overtakelsesdato. 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 md. 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,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres 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.

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).

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp

meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktnfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.

Det er ikke bindende å melde forkjøp.

Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.

Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.

Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.

Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen

meldefristen. 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.

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/
kjøper(avtalefrihet)		
(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.	Kr 1500,-	Selger
Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)		

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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig

med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

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 boret 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 641
Turbinen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Turbinen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/641>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Turbinen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Maria Elder Larsen velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Torild Hammer og Berit Smaaskjær velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 31

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0641 Årsrapport med regnskap til innkalling.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås å holdes uendret på kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 6

Tilføyning til husordensregler

Forslag fremmet av:
Ida Renning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til tilføyning til husordensreglene, punkt 2. Ro: *"I samme tidsrom som det skal være ro (22.00-08.00 på hverdager og 23.00-10.00 natt til lørdag, søndag og helligdager) skal det også være røykfritt på balkongene."*

Det er svært sjenereende å legge seg på kvelden i et soverom fylt med naboens røyk eller våkne midt på natten av sterk røyklukt som siver inn. Min leilighet ligger midt i bygget med begge vinduer og balkongdør samt begge friskluft/tilluftsventilene på samme yttervegg. Jeg har svært begrenset mulighet for gjennomlufting/utlufting.

Flere sene kvelder gjennom sommerhalvåret har jeg vært nødt for å sette opp inngangsdøren til leiligheten i tillegg til ytterdør ut mot bakgården for å bli kvitt røyklukten. Når det endelig går å legge seg, så tenner en ny røyk...

Styrets innstilling

Styret mener det dekkes av generelle regler om å ikke være til urimelig sjenanse for naboene og ser ikke behovet for særskilt bestemmelse. Styret er videre usikre på om det er lovhjemmel til generell regulering av røyking på balkonger, ettersom det er utgangspunkt i lovgiving at adferd i egen bolig må være urimelig ulempe for naboer

4 av 31

for at styret kan regulere det. Styret er derfor usikre på grunnlaget for å forbud som vil ramme alle basert på én andelseiers ulempe. Styret ønsker derfor å innstille på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Følgende setning tilføyes husordensreglene, punkt 2. Ro: «I samme tidsrom som det skal være ro (22.00-08.00 på hverdager og 23.00-10.00 natt til lørdag, søndag og helligdager) skal det også være røykfritt på balkongene

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Mateusz Marek Wesolowski
- Sigrid Bergseng Lakså

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

- Unni Ellingsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Maria Elder Larsen

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

- Silje Risvik

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria Elder Larsen	Turbinveien 7
Nestleder	Nicolas R D'Arrigo Kvedalen	Sinsenveien 5 B
Styremedlem	Marius Brevik	Turbinveien 11 2
Styremedlem	Silje Risvik	Turbinveien 11
Styremedlem	Mateusz Marek Wesolowski	Turbinveien 11
Varamedlem	Unni Ellingsen	Turbinveien 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Maria Elder Larsen		Turbinveien 7
Varadelegert		
Nicolas R D'Arrigo Kvedalen		Sinsenveien 5 B

Valgkomiteen

Ida Rønning		Turbinveien 7
-------------	--	---------------

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Turbinen Borettslag

Borettslaget består av 161 andelsleiligheter. Turbinen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991449493, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
236 212 216 217

Første innflytting skjedde i 2008. Tomten ble kjøpt i 0.

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

Turbinen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Avviket beløper seg til kr 2 010 356. Kr 1 512 873 av dette avviket skyldes rentøkninger og reguleringer. Kr 450 000 skyldes salg av garasje plass, som ikke var budsjettert. Resten av avviket skyldes i hovedsak eiendomsskatt og mindre reguleringer av parkeringsleie ol. Grunnen til de innbyrdes avvikene mellom kapitalkostnader og innkrevde felleskostnader kommer av at borettslaget har fire IN-lån. Kapitalkostnadene til to av lånene er budsjettert sammen med innkrevde felleskostnader, dette da systemet ikke har registrert de som IN-lån. Systemet er endret og det vil vises korrekt i regnskapet for 2024.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak et positivt avvik på drift og vedlikehold, samt et negativt avvik på energi. Sistnevnte avvik kommer av tidligere praksis med kostnadsføring av felles umålt strøm året etter selve forbruket. Ved overgang til AMS-målere så skulle egentlig all strøm føres på konto 620, men endringen ble ikke fanget opp av regnskapsavdelingen, noe som førte til at felles umålt forbrukt i 2022, ca. 600 000, ble ført i 2023 i stedet for 2022 slik som ny praksis tilsa.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkninger.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 554 998 til ordinært vedlikehold som omfatter blant annet vedlikeholdsplan, oppgradering av ventilasjonsanlegg, vedlikehold av heis og utbedring av lekkasje og avløpsrør mm.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Turbinen Borettslag har seks annuitetslån i OBOS Banken, 5 med kvartalsvis forfall og 1 med månedlig forfall, til en flytende rente på 5,25 % (nominell) pr. januar 2024. Fire lån er tilrettelagt for individuell nedbetaling (98207545740, 98207545759, 98207545732, 98207545724). Ingen andelseiere har mer enn to IN-lån.

Lånenr. 98207545767 ble tatt opp i 2015 for kjøp av garasjeanlegget. Opprinnelig lånebeløp var kr 7 000 000 med 5 års avdragsfrihet. Lånet ned kvitteres dersom bruksrett til garasje plass blir solgt. I 2023 ble det solgt 1 plass.

Lånenr. 98207970190 ble tatt opp i 2021 i forbindelse med vedtak på generalforsamling 2021, om oppgradering av heiser.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiet Kværnerbyen Utomhussameie. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Turbinen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turbinen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

TURBINEN BORETTLAG ORG.NR. 991 449 493, KUNDENR. 641

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 914 323	5 018 630	4 914 323	4 845 970
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 735 808	1 610 112	877 980	375 580
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 126 360	-1 363 554	-753 000	-644 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-2 565 739	-350 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-5 248	-864	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-106 815	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-68 354	-104 306	124 980	-268 420
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 845 969	4 914 324	5 039 303	4 577 550

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 255 102	5 956 988
Kortsiktig gjeld	-1 409 133	-1 042 664
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 845 969	4 914 324

TURBINEN BORETTSLAG
ORG.NR. 991 449 493, KUNDENR. 641

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 527 817	3 780 058	2 687 088	4 121 220
Innkrevde felleskostnader	2	6 358 344	6 122 224	8 661 912	10 085 858
Garasjer	10	654 523	712 450	225 000	205 000
Andre inntekter	3	43 672	8 714	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		13 584 356	10 623 446	11 574 000	14 412 078
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-31 020	-31 020	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-220 000	-240 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-12 000	-11 375	-9 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-198 285	-190 295	-200 000	-210 200
Konsulenthonorar	7	-29 576	-142 539	-130 000	-135 000
Kontingenter		-32 200	-32 200	-32 200	-32 200
Drift og vedlikehold	8	-1 004 853	-2 124 130	-1 350 000	-1 554 998
Forsikringer		-242 227	-221 161	-244 000	-266 500
Kommunale avgifter	9	-1 437 682	-1 192 517	-1 411 800	-1 628 000
Garasjer	10	-182 180	-59 680	-225 000	-205 000
Andre anlegg	11	-160 493	-213 672	-267 000	-267 000
Kostnader sameie	24	-86 940	0	0	0
Energi/fyring	12	-991 820	-243 032	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-904 002	-761 150	-799 000	-949 000
Andre driftskostnader	13	-732 208	-726 134	-734 500	-799 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 356 766	-6 168 904	-6 024 020	-6 754 498
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 227 590	4 454 542	5 549 980	7 657 580
Innbetalt andel fellesgjeld		2 565 739	350 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 793 329	4 804 542	5 549 980	7 657 580
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	140 067	37 640	0	0
Finanskostnader	15	-6 197 588	-3 232 070	-4 672 000	-7 282 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 057 521	-3 194 430	-4 672 000	-7 282 000
ÅRSRESULTAT		3 735 808	1 610 112	877 980	375 580
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 735 808	1 610 112		

TURBINEN BORETTSLAG
ORG.NR. 991 449 493, KUNDENR. 641

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	273 335 600	273 335 600
Tomt		32 954 400	32 954 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	106 815	0
Miljøbankkonto, øremerket		247 762	173 470
SUM ANLEGGSMIDLER		306 644 577	306 463 470
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		391 091	353 216
Andre kortsiktige fordringer	17	32 566	58 714
Driftskonto OBOS-banken		352 219	429 979
Driftskonto OBOS-banken II		14 239	19 141
Sparekonto OBOS-banken		5 464 987	5 095 937
SUM OMLØPSMIDLER		6 255 102	5 956 988
SUM EIENDELER		312 899 679	312 420 458
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 5 000		805 000	805 000
Annen egenkapital	18	81 981 385	78 245 577
SUM EGENKAPITAL		82 786 385	79 050 577
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	138 654 511	142 346 610
Borettsinnskudd	20	89 808 000	89 808 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	241 650	172 606
SUM LANGSIKTIG GJELD		228 704 161	232 327 216
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		425 669	545 383
Påløpte renter		638 864	431 421
Påløpte avdrag		52 471	39 299
Energiavregning	22	292 129	26 561
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 409 133	1 042 664

10 Turbinen Borettslag

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		312 899 679	312 420 458
Pantstillelse	23	306 360 000	306 360 000
Garantiansvar	24	315 852	0

Oslo, 15.02.2024
Styret i Turbinen Borettslag

Maria Elder Larsen /s/
Mateusz Marek Wesolowski /s/
Silje Risvik /s/
Nicolas R D'Arrigo Kvedalen /s/
Marius Brevik /s/

11 Turbinen Borettslag

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 524 032
Kapitalkostnader IN lån 2	2 848 471
Kapitalkostnader IN lån 3	2 368 050
Kabel-TV	751 680
Kapitalkostnader IN lån 4	451 292
Reg.kapitalkostnader IN lån 3	147 344
Strøm el-bil	63 000
Eiendomsskatt	26 232
Reg.kapitalkostnader IN lån 4	16 952
Kapitalkostnader på IN-lån 1	470 284
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	17 691
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	207 733
Overført til kapitalkostnader	-6 527 817
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 364 944

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 400
MC-parkering	-2 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 358 344

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Felles julegrantenning	33 622
Nøkler	8 750
Utleie	1 300
SUM ANDRE INNTEKTER	43 672

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 580, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 732
SUM KONSULENTHONORAR	-29 576

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-138 850
Drift/vedlikehold VVS	-92 714
Drift/vedlikehold elektro	-248 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 525
Drift/vedlikehold heisanlegg	-312 106
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 668
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 684
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 004 853

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 261
Vann- og avløpsavgift	-810 119
Renovasjonsavgift	-601 301
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 437 682

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	204 523
Salg 1 garasjeplass i 2023	450 000
SUM INNTEKTER GARASJER	654 523

KOSTNADER GARASJER

Lånekostnad	-8 475
Driftskostnader	-173 705
SUM KOSTNADER GARASJER	-182 180

SUM GARASJER

472 343

14

Turbinen Borettslag

NOTE: 11**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Kværnerbyen drift	-160 493
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-160 493

SUM ANDRE ANLEGG	-160 493
-------------------------	-----------------

NOTE: 12**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-399 990
Avregning fjernvarme	-591 831
SUM ENERGI / FYRING	-991 820

NOTE: 13**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-938
Container	-6 745
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 985
Driftsmateriell	-732
Lyspærer og sikringer	-1 798
Vaktmestertjenester	-249 975
Vakthold	-194 249
Renhold ved firmaer	-227 916
Andre fremmede tjenester	-9 566
Trykksaker	-959
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 580
Andre kontorkostnader	-697
Telefon, annet	-4 994
Porto	-2 350
Bank- og kortgebyr	-2 980
Velferdskostnader	-2 743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-732 208

NOTE: 14**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 546
Renter av sparekonto i OBOS-banken	134 298
Andre renteinntekter	223
SUM FINANSINNTEKTER	140 067

15

Turbinen Borettslag

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-225 449
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 540 673
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 056 204
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-234 962
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-140 093
OBOS Boligkreditt	-200
Andre rentekostnader	-7
SUM FINANSKOSTNADER	-6 197 588

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris 2007/2008	266 405 600
Garasjeanlegg, kostpris 2015	6 930 000
SUM BYGNINGER	273 335 600

Tomten ble kjøpt i 2007/2008. Gnr.236/bnr.212 og 216.

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

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	32 566
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	32 566

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	20 710 331
Egenkapital fra IN tidligere år (alle 4lån)	63 976 749
Egenkapital fra IN 2023 (alle 4 lån)	2 565 739
Reduksjon EK fra IN (lån 1+4)	-5 271 434
SUM ANNEN EGENKAPITAL	81 981 385

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLAN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,25 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2016	-2 795 000	
Nedbetalt tidligere	2 243 185	
Nedbetalt i år	<u>454 444</u>	-97 371

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	253 795	
Nedbetalt i år	<u>176 108</u>	-3 070 097

OBOS boligkreditt AS, lån 1

Renter 31.12: 5,25%, løpetid 30 år til 2038

Opprinnelig, 2008	-13 446 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 402 235	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	242 795	
Nedbetalt tidligere, IN	4 778 770	
Nedbetalt i år, IN	<u>105 159</u>	-4 917 041

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Renter 31.12: 5,25%, løpetid 50 år til 2058

Opprinnelig, 2008	-80 676 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	22 230 662	
Nedbetalt i år, IN	<u>1 810 580</u>	-56 634 758

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 5,25%, løpetid 50 år til 2038

Opprinnelig, 2008	-98 940 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	29 521 408	
Nedbetalt i år, IN	<u>650 000</u>	-68 768 592

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2038.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12: 5,25%, løpetid 30 år til 2038

Opprinnelig, 2008	-16 490 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 624 426	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	253 013	
Nedbetalt tidligere, IN	7 445 909	
Nedbetalt i år, IN	<u>0</u>	-5 166 652

Lånet er et

annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN -138 654 511**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr OBOS Boligkreditt AS**Første avdrag er 30/11-2038****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038**

2004	0	300
1001	0	900
3010	0	1 350
5008	0	1 400
2010	0	2 100
4004	0	2 150
2011	0	2 200
5011	0	2 250
2003, 2007, 2008, 4010	0	2 300
4011	0	2 400
6011, 7010	0	2 500

18

Turbinen Borettslag

7009	0	2 700
2002, 3003, 3007, 3008	0	2 750
7007	0	2 800
2006	0	2 850
4003, 4007	0	2 900
2005, 3006	0	2 950
3001, 5003, 5004, 5007	0	3 000
2009, 3005	0	3 050
3002, 6004, 6007, 6008	0	3 100
3009	0	3 150
7003, 7004, 7008	0	3 200
	0	3 300
2001, 4002, 4009, 5005, 6006	0	3 350
5009, 6005, 7006	0	3 450
6002, 6009, 7005	0	3 550
4001	0	3 700
5001	0	3 850
8001	0	4 400
8006	0	4 600
4024	250	0
7015	450	0
4018	500	0
2018	600	0
4015	1000	0
1009	1150	0
3019	1300	0
1006	1400	0
2013	1700	0
1007, 3022	1950	0
2016, 2017	2050	0
1004	2100	0
3016, 3017	2150	0
4016	2200	0
5016, 5017	2250	0
1010	2350	0
1011	2400	0
6016	2450	0
2015, 2023	2500	0
1003, 2019, 6013	2750	0
7012	2800	0
2014, 3014, 4019	2900	0
3023, 5022	2950	0
3013, 4022, 5019, 7014	3000	0
2012, 2020, 4023	3050	0
3021, 3025, 4013, 4014	3100	0
3012, 3020	3150	0
4021, 5013, 6018	3200	0
1008, 2024, 4012	3250	0

19

Turbinen Borettslag

5021	3300	0
3015, 5020	3350	0
6021	3550	0
2025, 6022	3600	0
3024, 6019, 6020	3650	0
7017	3750	0
4025	3850	0
5024	3900	0
5025	3950	0
7013	4100	0
6017	4300	0
5018, 6024	4400	0
7019	4450	0

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinneleg 2007/2008 -89 808 000

SUM BORETTSINNSKUDD -89 808 000**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -241 650

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -241 650**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 470 564

SUM INNETEKTER -1 470 564

Techem 100 985

Fjernvarme 1 077 450

SUM KOSTNADER 1 178 435**SUM ENERGIAVREGNING -292 129**

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

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

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	89 808 000
Pantelån	138 654 511
Påløpte avdrag	52 471
Beregnete IN-forpliktelser	61 271 054
TOTALT	289 786 036

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

Bygninger	273 335 600
Tomt	32 954 400
TOTALT	306 290 000

NOTE: 24**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5,4% av s740 Kværnerbyen Utomhussameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s740. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s740 og utgjør kr 318 582.

Selskapets andel i s740 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i s740 er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Styrets arbeid

Det ble avholdt 10 styremøter i perioden 2023/2024 og mange ulike saker ble behandlet av styret. Valgte styre- og varamedlemmer har deltatt aktivt i styrets arbeid.

Saker som styret har arbeidet med i 2023/2024:

Avløpsrør

Etter mye problemer med avløpsrørene, spesielt i Turbinveien 11, ble det gjennomført en større gjennomgang av status i 2023. Det ble avdekket behov for vedlikeholdsspyling i alle blokkene, samt en skade på et avløpsrør i Turbinveien 11. Det ble derfor i januar og februar 2024 gjennomført spyling av alle blokkene, og utskifting av ett avløpsrør i Turbinveien 11.

Kollektiv avtale for TV og internett

Etter oppgradering til fibernett i 2018 inngikk borettslaget avtale om bindingstid med Telia i ti år. Det ble likevel forsøkt innhentet alternative tilbud, men ingen var villige til å kjøpe borettslaget ut av bindingstiden med Telia. Styret reforhandlet derfor eksisterende avtale og økte kollektive hastigheten fra 50 til 100 Mbit. I tillegg fikk den enkelte andelseier mulighet til å bytte ut hele eller deler av TV-pakken mot økning i internethastighet. Avtalen inkluderte nye, oppgraderte hjemmesentraler til alle andelseiere. Den oppdaterte avtalen begynte 01.04.24 og prisen per andel gikk ned med 13 kr.

Vedlikeholdsplan

Borettslagets eiendommer har nådd en alder der mengden vedlikehold er økende, og styret ønsker derfor å få utarbeidet en vedlikeholdsplan. Det ble innhentet tre tilbud, som varierte stort i pris. Styret gjennomgikk tilbudene og identifiserte ingen forskjell utover prisen, og valgte derfor den rimeligste. Avtale med Obos Prosjekt ble derfor inngått, og arbeidet skal etter planen utføres i løpet av andre kvartal 2024.

Obos-nøkkel

Obos tilbød i en periode gratis installasjon av det elektroniske låssystemet Obos-nøggen. Styret vedtok derfor å få utstyret installert på alle dører med innlagt strøm da det var det tilbudet dekket. Installeringen ble gjennomført og andelseiere kan nå låse opp fellesdørene med en mobilapp. Tilgang til dørene kan også deles med venner og bekjente i appen.

Elbillading

Borettslaget har tidligere ikke hatt individuell måling på elbilladere i garasjen, men månedlig fastpris basert på estimert strømkostnad. På bakgrunn av ustabile og svært høye strømpriser har styret vurdert at dagens modell ikke er bærekraftig lenger, og at det må betales etter forbruk. Det er derfor installert internett i garasjen og ladeboksene er koblet på nett. Det ble innhentet to tilbud og avtale ble inngått med Mer (Tidligere Grønn Kontakt). Mer har nå tatt over driften av anlegget og fakturerer hver enkelt individuelt etter forbruk.

Overtagelse av fellesarealene i Kværnerbyen

OBOS varslet samtlige styre i Kværnerbyen at eierskap og drift av fellesarealene i Kværnerbyen skulle overføres fra Obos til styrene fra 01.01.2022. Det er stiftet et sameie som eies av boligselskapene og næringseiendommene i fellesskap. Styrene har jobbet tett med OBOS for å komme til enighet om vedtekter, budsjetter og styringsstruktur av det nye sameiet. Per våren 2024 er driften overført, mens eierskapet avventer en delesak OBOS

har hos kommunen. Sameiet har fått navnet Kværnerbyen Utomhussameie og styres av tre representanter fra boligselskapene og to fra næringsseiendommene.

Annens informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7869236. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022	Oppgradering av heiser	Startet i 2021, ferdigstilles i 2022
2021 - 2022	Overgang til AMS-målere	Startet i 2021, ferdigstilles i 2022
2020	Oppussing av oppganger	
2018 - 2019	Spyling av avløpsrør	Startet i 2018, ferdigstilles i 2019

2017	Byttet låssystem. La om til fibernett.	
2016	Utskiftning av varmtvannsmålere	Utskiftning av målere til forbruk av varmtvann.
2016	Utskiftning av luftepotter	Automatiske luftepotter skiftet til manuelle i alle andeler.
2014	Høytrykkspyling, maling, lysarmatur	Høytrykkspyling av avløpsrør (gjøres hvert 5. år) Maling av fasade Utskiftning av håndløperne Oppstart utskiftning av lysarmatur til sensorstyrte LED-lamper

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 11.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.04.24

Selskapsnummer: 641 Selskapsnavn: Turbinen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Maria Elder Larsen velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Torild Hammer og Berit Smaaskjær velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

29 av 31

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/2024</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Tilføyning til husordensregler</p> <p>Følgende setning tilføyes husordensreglene, punkt 2. Ro: «I samme tidsrom som det skal være ro (22.00-08.00 på hverdager og 23.00-10.00 natt til lørdag, søndag og helligdager) skal det også være røykfritt på balkongene</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 7 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Mateusz Marek Wesolowski</p> <p><input type="checkbox"/> Sigrid Bergseng Lakså</p> <p>Varamedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Unni Ellingsen</p>
<p>Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling</p> <p>Delegat (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Maria Elder Larsen</p> <p>Varadelegat (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Silje Risvik</p>

30 av 31

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Turbinen Borettslag

Organisasjonsnummer: 991449493

Møtet ble gjennomført heidigitalt fra 11. april kl. 09:00 til 14. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder Maria Elder Larsen velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Torild Hammer og Berit Smaaskjær velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/2024

Godtgjørelse til styret foreslås å holdes uendret på kr 300 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Tilføyning til husordensregler

Fremmet av: Ida Rønning

Forslag til tilføyning til husordensreglene, punkt 2. Ro: "I samme tidsrom som det skal være ro (22.00-08.00 på hverdager og 23.00-10.00 natt til lørdag, søndag og helligdager) skal det også være røykritt på balkongene."

Det er svært sjenereende å legge seg på kvelden i et soverom fylt med naboens røyk eller våkne midt på natten av sterk røyklukt som siver inn. Min leilighet ligger midt i bygget med begge vinduer og balkongdør samt begge friskluft/tilluftsventilene på samme yttervegg. Jeg har svært begrenset mulighet for gjennomlufting/utlufting.

Flere sene kvelder gjennom sommerhalvåret har jeg vært nødt for å sette opp inngangsdøren til leiligheten i tillegg til ytterdør ut mot bakgården for å bli kvitt røyklukten. Når det endelig går å legge seg, så tenner en ny røyk...

Styrets innstilling

Styret mener det dekkes av generelle regler om å ikke være til urimelig sjenanse for naboene og ser ikke behovet for særskilt bestemmelse. Styret er videre usikre på om det er lovhjemmel til generell regulering av røyking på balkonger, ettersom det er utgangspunkt i lovgiving at adferd i egen bolig må være urimelig ulempe for naboer for at styret kan regulere det. Styret er derfor usikre på grunnlaget for å forbud som vil ramme alle basert på én andelseiers ulempe. Styret ønsker derfor å innstille på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 17



Antall stemmer mot vedtaket: 30

Antall blanke stemmer: 8

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sigrid Bergseng Lakså (42 stemmer)

Mateusz Marek Wesolowski (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sigrid Bergseng Lakså

Mateusz Marek Wesolowski

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Unni Ellingsen (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Unni Ellingsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Maria Elder Larsen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maria Elder Larsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Silje Risvik (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Silje Risvik





Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 641
TURBINEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TURBINEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. september kl. 18:00 og lukker 8. september kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/641>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TURBINEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Maria Elder Larsen velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Torild Hammer og Berit Smaaskjer velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Som følge av at både styremedlem Sigrid Bergseng Lakså og varamedlem Unni Ellingsen trekker seg, ønsker styret å avholde ekstraordinær generalforsamling for å velge nye kandidater til disse to vervene, og samtidig velge inn ytterligere to varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Stefan Konrad Johansen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Johansen
 - Kjell Magne Benstigen
 - Magnus Buer
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.09.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.09.24

Selskapsnummer: 641 Selskapsnavn: TURBINEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Maria Elder Larsen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Torild Hammer og Berit Smaaskjer velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Stefan Konrad Johansen

Varamedlem (kun 3 skal velges)

Jon Johansen

Kjell Magne Benstigen

Magnus Buer



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Turbinen borettslag org nr 991 449 493.

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 12.06.07. Endret i ordinær generalforsamling 28. mai 2013.

Endret i ordinær generalforsamling 11. mai 2015.

Endret på ordinær generalforsamling 21.04.16

Endret på ordinær generalforsamling 07.06.21

Endret på ordinær generalforsamling 08.06.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Turbinen 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførelse 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 erververt vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret 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) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det kan erverves bruksrett til garasje plass i borettslagets garasjeanlegg, samt at utleie av garasje plass fortrinnsvis skal skje til beboerne i borettslaget.

(5) Det fremgår av egen liste hvilke andeler som har bruksrett til garasje plass. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte garasje plassene følger andelene i borettslaget ved salg av disse. Bruksretten kan omsettes internt i borettslaget, men ingen kan ha bruksrett til mer enn én plass.

Det er bruksrett til garasje plass som omsettes, og ikke bruksrett til en bestemt plass. Styret kan omfordele garasje plassene mellom bruksrettshaverne slik styret vurderer det hensiktsmessig.

(6) Andelshavere med bruksrett til garasje plass kan leie denne ut. Utleie skal fortrinnsvis skje til beboere i borettslaget. Først dersom det etter utlysning i borettslaget viser seg at det ikke er noen etterspørsel etter garasje plass, kan plassen leies ut eksternt.

(7) Andelseiere som leier garasje plass av borettslaget kan ikke erverve bruksrett til garasje plass i tillegg til plassen de leier. Disse leide plassene kan kun fremleies til andelshavere eller beboere i borettslaget. Det kan ikke fremleies til en høyere fremleiepris enn den leiepris som følger av andelshavers leiekontrakt med borettslaget. Den enkelte andelshaver kan kun fremleie plassen i totalt 3 år medregnet all tidligere fremleietid.

(8) Erverv av bruksrett til garasje plass fra borettslaget til den enkelte andelshaver skjer i henhold til prioritet etter venteliste som administreres av styret. Andelshavere som leier garasje plass av borettslaget har forkjøpsrett på egen leid garasje plass. Forkjøpsretten påvirker ikke styrets rett til å omfordele garasje plassene etter punkt 4.1.5 over.

Salg av bruksrett til garasje plasser fra borettslaget og til den enkelte andelshaver skjer etter prioritet på ventelisten som administreres av styret. Ventelisten tok utgangspunkt i OBOS' venteliste tilhørende garasjeanlegget og alle andelshavere kan stille seg på listen. Vedtaket tilbakedateres og omfatter dermed alle borettslagets salg i henhold til ventelisten.

(9) Alle kostnader forbundet med drift- og vedlikehold av garasjeanlegget søkes dekket av leieinntekter/felleskostnader fra garasje plassene. Tilsvarende gjelder kapitalkostnader knyttet til borettslaget lån til erverv av garasjeanlegget. For å gi en oversikt over inntekter og kostnader knyttet til garasjeanlegget, skal det årlig utarbeides en egen note/et underregnskap i borettslagets regnskap, som viser resultatet av garasje driften. Borettslaget kan markedsjustere leien så fremt leien kun benyttes til drift/vedlikehold av garasjeanlegget.

(10) Andelshavere, beboere og brukere av garasjeanlegget skal til enhver tid overholde styrets fastsatte regelverk for bruk og drift av anlegget.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifning 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 oppstakning 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 utskifning i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer også å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet til at det ikke oppstår skade på rør, og særlig ved langvarig fravær.

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 utskifning av vinduer, herunder nødvendig utskifning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifning 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 utskifning. Ettersyn og utføring av arbeid

skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 inntil 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.

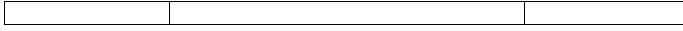
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Avtaler om utomhusarealene i Kværnerbyen med mer

10-1 Utomhuseiendommen, bruksrett og samarbeidsforum

Borettslaget har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Borettslaget vil som del av denne avtalen være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Borettslaget har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen. Styret utpeker den som skal representere borettslaget.

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





HUSORDENSREGLER

VEDTATT AV STYRET I APRIL 2008

Endringer vedtatt på generalforsamlingen 28.04.11 og 28.05.2013. Revidert på styremøte 12. 10.2015.

Reglement for takterrassen ble vedtatt på generalforsamlingen 13.05.2009. Revidert på styremøte 15.08.2016. Revidert på ordinær generalforsamling 07.06.2021. Revidert på ord. generalforsamling 24.04.2023.

Et borettslag er et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre, og alle bidrar til et godt bomiljø ved at man ved uoverensstemmelser tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.

Brudd på reglene kan føre til skriftlig påtale fra styret. Gjentatte brudd kan medføre begjæring om utkastelse.

1. Husordensreglene

Andelseier/beboer plikter å følge husordensregler, vedtekter og borettslagsloven og den enkelte er ansvarlig for at bestemmelsene som følger overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

2. Ro

Med ro menes at naboer ikke skal bli forstyrret av støy fra andelseier/beboer og eventuelle gjester.

Andelseier/beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt i fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Det skal være ro i leilighetene mellom kl 22:00 og 08:00 på hverdager. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl 23:00 og 10:00.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster bør naboene varsles med nabovarsel på informasjonstavlene på forhånd.

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

Støyende oppussingsarbeider, som hamring, boring, etc skal ikke foregå etter lørdag kl 18:00 og fram til mandag kl 08:00. Vedlikeholdsarbeider, oppussing og rehabilitering som strekker seg over to uker og kan forstyrre naboene skal meldes til styret og nabovarsel settes opp på informasjonstavle.

3. Lufting

Alle leiligheter er tilknyttet avtrekksventilasjon via hovedvifte i garasjen. Luften trekkes ut av leiligheten via ventil på kjøkken og bad. For at systemet skal fungere må luft først komme inn gjennom ventilene i yttervegg. Ventilene har regulerbare åpninger som aldri må 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.

Ventiler og avtrekksventiler må vedlikeholdes slik at de ikke gror tett av skitt.

4. Fellesområder

Bruk av gårdsrommet

Alle beboere har lik rett til bruk av gårdsrommet som oppholdsareal for seg og sine gjester. Bruk lagets fellesareal til hygge og nytte - og sørg for at din bruk ikke forringer våre felles verdier.

Ballspill og frisbee er ikke tillatt i gårdsrommet. Foreldre har ansvaret for sine barns oppførsel og skal etter beste evne påse at barns lek ikke blir til sjenanse for andre beboere eller ødelegger fellesskapets eiendom.

Eventuelle leker og andre private gjenstander skal tas med når man forlater gårdsrom.

Grilling

Kullgrill er ikke tillatt i borettslaget. Ved grilling må det tas særlig hensyn til naboene. Gass/elektrisk grill er tillatt brukt i gårdsrommet og på åpne terrasser/balkonger. På innfelte balkonger er det kun tillatt å benytte elektrisk grill. Ved bruk av gassgrill på terrasser/balkonger SKAL brannvesenets bestemmelser om forsvarlig oppbevaring av gassflaske være ivarett.

Lufting og tørking av tøy

kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Reglement for felles takterrasse i Turbinveien 7, 7.etg.

1. Kun beboere i Turbinen borettslag med gjester har adgang til takterrassen.
2. Barn under 14 år har kun adgang til takterrassen i følge med foresatt.
3. Terrassen kan benyttes til kl 22.00 (kl 23.00 fredag - lørdag). Nyttårsaftnen til kl 00.30.
Det må tas hensyn til at det bor folk på alle kanter som har krav på ro og privatliv. Brukerne av terrassen må ta hensyn til naboene og påse at lydnivået ikke er sjenerende.
Bord og stoler skal ikke settes langs rekkverket mot vannspeilet.
4. Andelseier er personlig ansvarlig for at retningslinjene overholdes i leieperioden. Brudd på retningslinjene kan medføre nektelse av framtidig leie av terrassen, krav om at andelseier besørg opprydding, samt eventuelt erstatningsansvar for forvoldt skade.
5. Bruk av åpen ild og fyrverkeri er forbudt.
6. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt, andre former for grilling er forbudt.
7. Avfall skal fjernes av den enkelte bruker. Sigarettstumper/aske eller annet avfall skal ikke kastes over rekkverket eller på gulvet. Husk brannfare!
8. Borettslagets styre kan stenge terrassen helt eller delvis i perioder ved brudd på reglementet.
9. Terrassen skal forlates ryddig og i samme stand som da man kom. Eventuelle skader/hærverk meldes styret snarest. Brukeren vil bli stilt økonomisk ansvarlig for disse.
10. Utleie – terrassen kan leies av andelseiere/beboere i Turbinen borettslag, ta kontakt med styret for mer informasjon

Andre fellesarealer

Garasjeport, inngangsdører og dører til bodområder skal alltid være låst. Garasjeporten skal ikke benyttes som inn-/utgangsdør i borettslaget.

Rømningsveier skal ikke blokkeres på noen måte.

Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier, trappeopp ganger, garasje, bodområder eller andre fellesområder.

Ski og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod. Sykler skal settes i sykkelbod eller i egen bod.

Det er røykeforbud i opp ganger, bodområder og garasjer.

5. Dyrehold

Husdyrshold av godkjente dyrearter etter norsk lov er tillatt. Søknad, se vedlegg, sendes styret for godkjenning før husdyret anskaffes. Borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Tillatelsen gjelder så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for dyrehold.
2. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets og Kværnerbyens område. Dyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom.
3. Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom og i vårt nærområde.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager på at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

6. Fasader

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

Utvendige antenner/parabol etc som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene er ikke tillatt.

Montering av markiser/utvendige persienner og balkongtrekk, etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre, er tillatt. Fargekode for markiseduk, persienner og balkongtrekk er fastsatt og skal følges.

Blomsterkasser er ikke tillatt opphengt på utsiden av balkongene.

7. Avfallshåndtering

Søppel må oppbevares inne i leiligheten til man bærer den til søppelrommet.

Beboere med uteplass på bakkeplan skal ikke sette søppel på terrassen da dette tiltrekker seg rotter og andre skadedyr.

Avfallscontainerne er kun beregnet på husholdningsavfall. Avfallet skal være pakket forsvarlig.

Avfall skal ikke settes på gulvet i søppelrommet.

Mer informasjon om avfallsrutiner, se borettslagets hjemmeside, valg "Beboermappe" – "Avfallssortering".

8. Skadedyr

Den enkelte beboer plikter straks å melde fra om man oppdager eller har mistanke om skadedyr.

9. Postkasser

Navneskilt til postkassene utleveres fra styret. Skiltet inneholder leilighetsnummer og navn på beboere.

Nøkler til postkassene er andelseiers ansvar. Styret har ingen reservenøkler.

10. Kjøring og parkering på stikkveier mellom Turbinveien og vannspeilet

Motorisert ferdsel på stikkveiene er tillatt for syke og invalide etter avtale med styret.

All annen kjøring og parkering, bortsett fra nødvendig av- og pålesing, er forbudt.

Hvis det ikke er aktivitet ved bilen kan kontrollavgift blir ilagt etter 15 minutter.

Borettslaget tar ikke ansvar for skader som måtte oppstå på parkerte biler.

11. Turbinen garasjeanlegg

Turbinen garasjeanlegg eies av borettslaget og våre husodensregler gjelder også her.

Garasjeanlegget kan kun benyttes til parkering av kjøretøy for de som har kjøpt eller leier plass i anlegget.

Innenfor oppmerkede plasser i garasjeanlegget er det kun lov til å parkere registrerte kjøretøy. På grunn av brannsikkerheten vil alt annet, for eksempel hengere, bildekk eller lignende, bli fjernet av styret uten forvarsel.

Har du behov for å oppbevare annet på plassen må dette godkjennes av styret.

3-2 SØKNAD OM DYREHOLD

Andelseiers navn		Leilighetsnr.	Adresse
søker herved rett til å holde følgende husdyr			
Antall	Hva slags husdyr	Rase	Dyrets navn
Antall	Hva slags husdyr	Rase	Dyrets navn

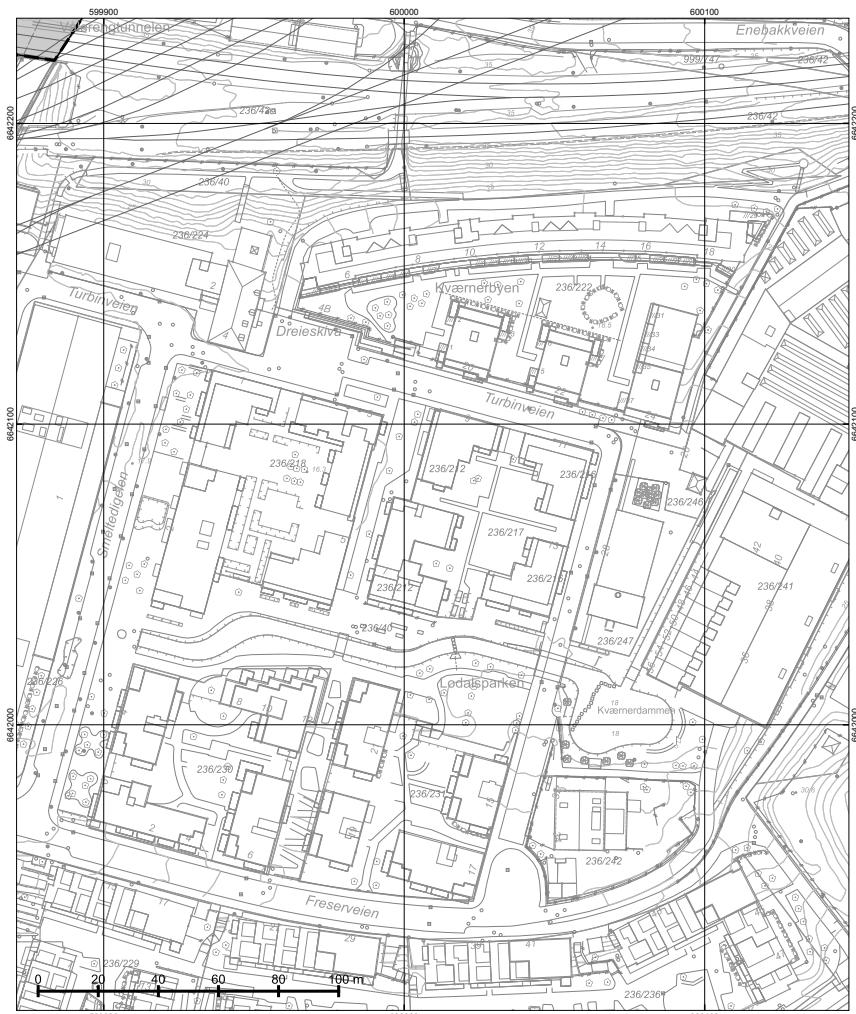
Erklæring

- Jeg er kjent med politivedtektene og straffebestemmelsene som gjelder for å dyrehold
- Husdyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom – og jeg forplikter meg til å føre mitt husdyr i bånd innenfor borettslagets og Kværnerbyens område.
- Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på borettslagets eiendom og i vårt nærområde.
- Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmar, skader på blomster, planter, grønplanlegg m.v.
- Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne mitt husdyr hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Kværnerbyen	Andelseiers underskrift	Medeiers underskrift

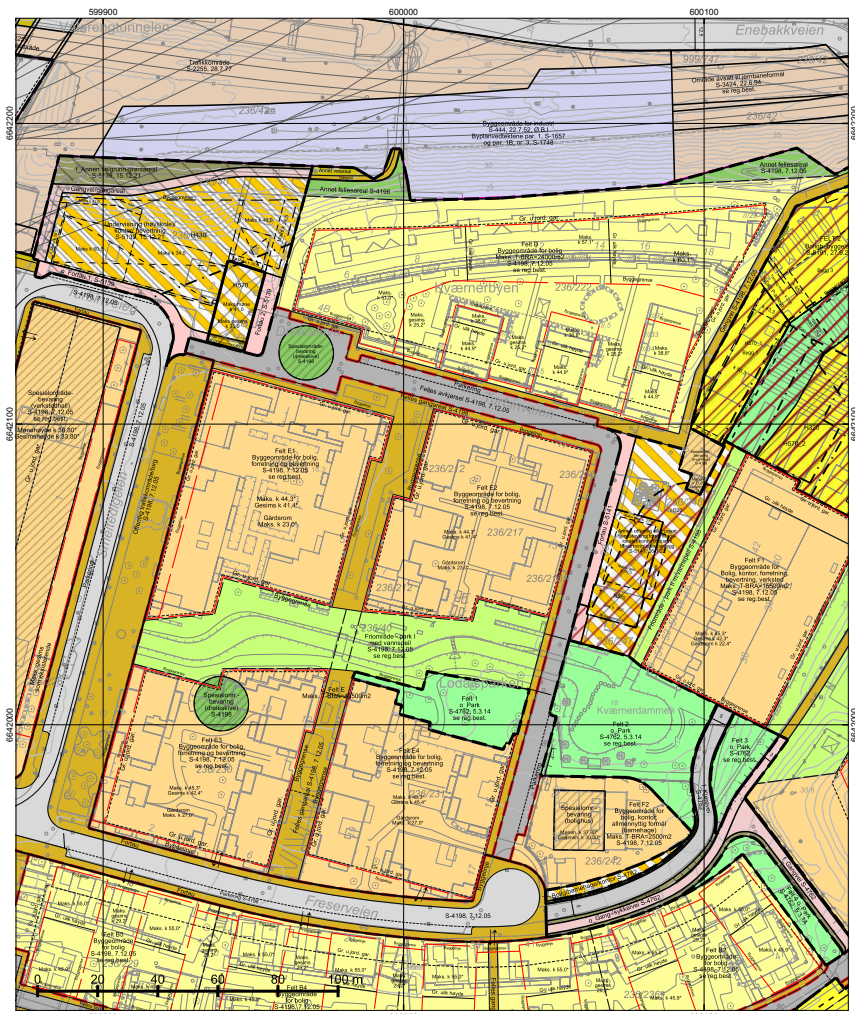
Styrets vedtak – saksnr.

Kværnerbyen	Søknad innvilget	Søknad avslått - begrunnelse:	Styreleders signatur



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

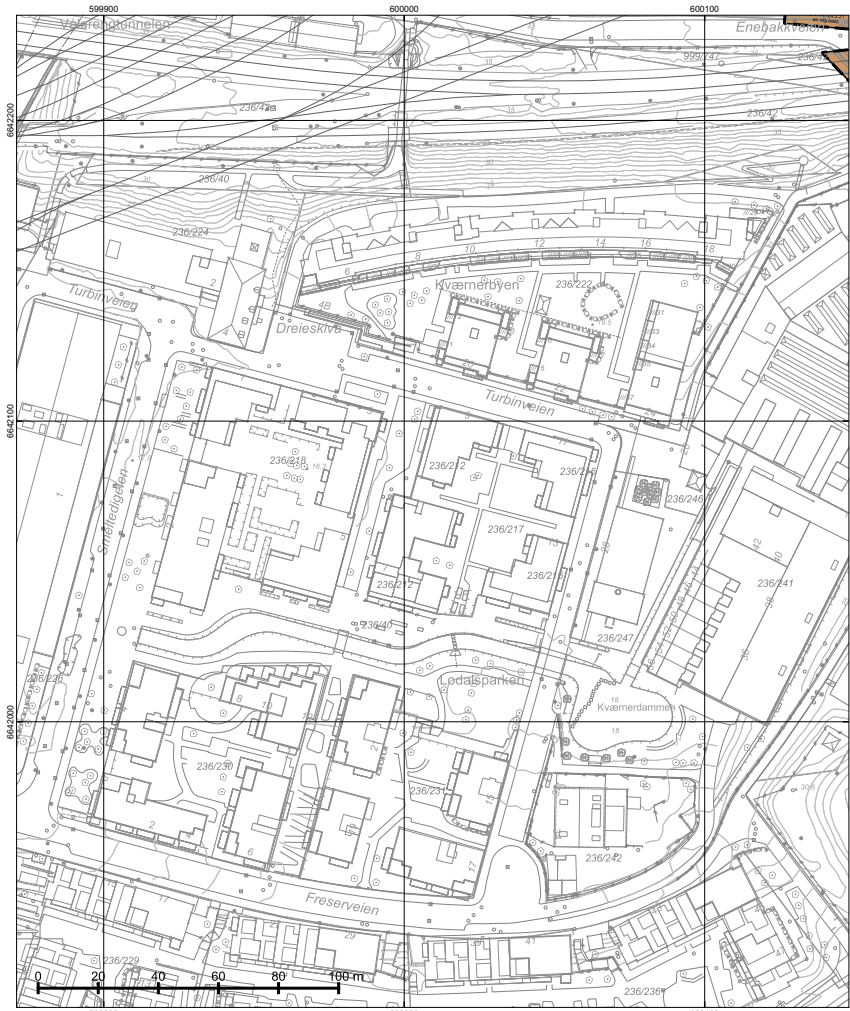


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 31.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 og 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 325049/ 86500811</p> <p>Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP</p>	
<p>Høydereferanser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 236/212</p>		

 <p>Dato: 31.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 og 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 325049/ 86500811</p> <p>Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP</p>	
<p>Høydereferanser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 <p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 236/212</p>		



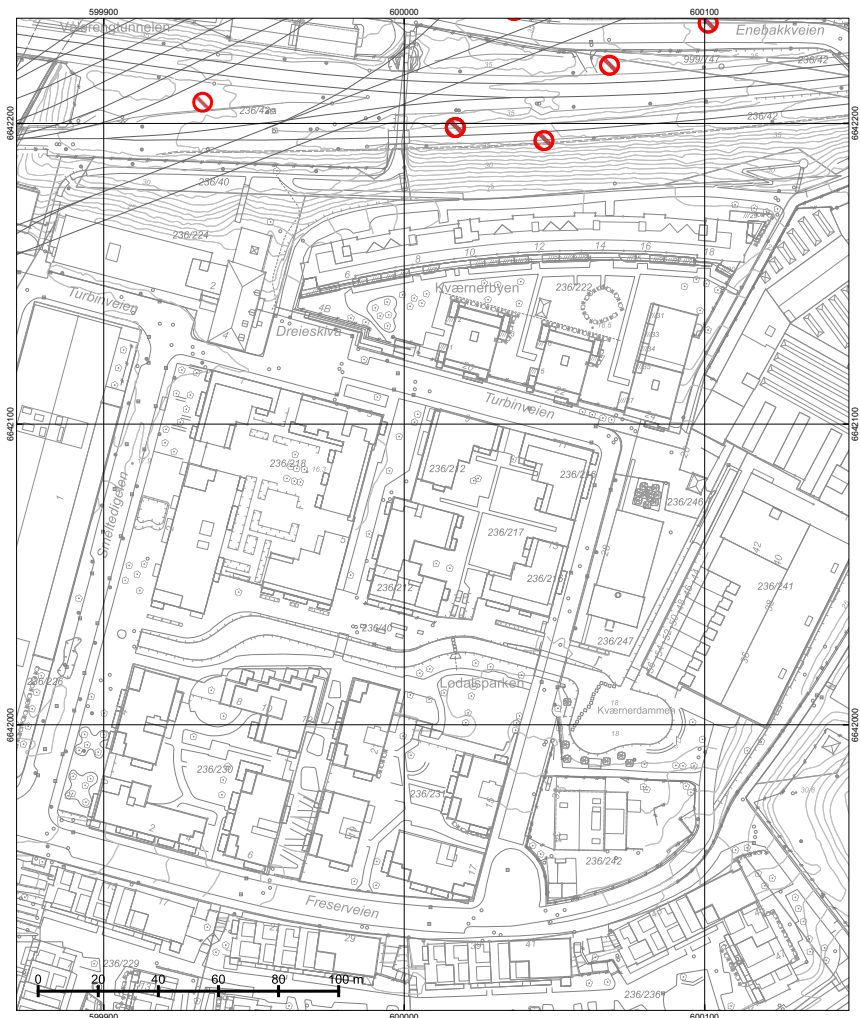
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

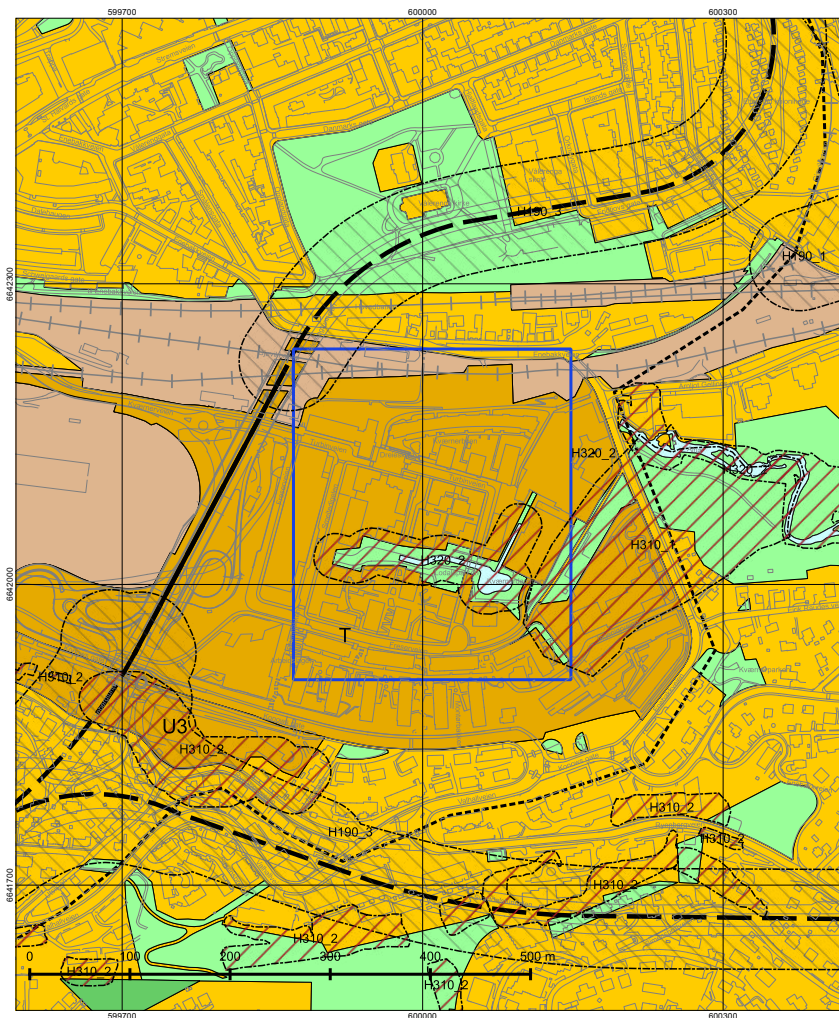
<p>Dato: 31.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 325049/ 86500811</p> <p>Adresse: TURBINVEIEN 7</p> <p>Gnr/Bnr: 236/212</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilb. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 147 - Kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilb.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombintert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annet veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 3040 - Friområde
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturSone
- RpInfrastrukturGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trakkspor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- Formålgrænse
- Forelig plan
- Ptingrense (gammel lov)
- Ptingrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 31.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	Naturangfold		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p>
	<p>- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rod) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 325049/ 86500811</p> <p>Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP</p>	
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 236/212</p>	<p>Kommentar:</p>	

<p>Oslo</p> <p>Dato: 31.10.2024 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr: 325049/86500811 Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP</p>	Kommuneplanen 2015–2030		
	<p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de avrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>		

Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-4198

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

Vedtaksdato: 07.12.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200206126](#)

Lovverk: PBL 1985

Hoydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200206126

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser

4.1 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse for hvert felt samlet er angitt i m² T-BRA på plankartet. Arealer til boligformål skal samlet for alle felt ikke overstige 161 000 m² T-BRA. Arealer til kontor, forretning, lager og bevertning skal samlet ikke overstige 48 000 m² T-BRA. Herav kan arealer til forretning og bevertning samlet ikke overstige 4 000 m² T-BRA. Arealer til skole og barnehage i felt C skal ikke overstige 10 000 m² T-BRA. Parkering på terreng i byggeområder skal medregnes i T-BRA med 15 m² per plass. Garasjekjellere og kjellerboder under terreng inngår ikke i beregning av T-BRA. Garasjeanlegg under gårdsrom, tilbaketrukket fra fasader og som ligger under uteoppholdsareal regnes å ligge under terreng.

4.2 Plassering av bebyggelse

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

4.3 Høyder

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

4.4 Utforming

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

4.5 Parkering

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

4.6 Avkjørsel

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

4.7 Bokvalitet

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

4.8 Geotekniske forhold

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

4.9 De enkelte byggeområdene

Felt A1: Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Leilighetsfordelingen ved ommalning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.

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

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

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

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

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

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

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

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

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

§ 5. Offentlig trafikkområde

5.1 Vei

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

5.2 Fortau

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

5.3 Gang- og sykkelvei

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

5.4 Torg

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

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

5.5 Annet veiareal

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

§ 6. Friområde: park

6.1 Friområde – park I (med vannspeil)

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

6.2 Friområde – park II (med vannspeil)

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

6.3 Friområde – park III (med balløkke)

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

§ 7. Spesialområde: bevaring

Felt A1: Spesialområde: bevaring (kontorbygg)

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

Felt A2: Spesialområde: bevaring (verkstedhall)

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

Felt F1: Spesialområde: bevaring (kvernhus)

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

Felt F2: Spesialområde: bevaring (bolighus)

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

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

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

§ 8. Fellesområde

8.1 Generelt

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

8.2 Felles avkjørsel

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

8.3 Felles gangareal

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

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

Offentlig veianlegg utenfor Kværnerområdet

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

Offentlig veianlegg innenfor Kværnerområdet

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

Felles avkjørsler

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

Offentlig torg og friområde

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

§ 10. Støybestemmelser

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

§ 11. Teknisk infrastruktur

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

§ 12. Fjernvarme

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Norconsult AS
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA
firmapost@norconsult.no

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600148-73 Saksbeh: Peter Sollie
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 11 NOV. 2009

Arkivkode: 531

Byggeplass: ENEBAKKVEIEN 65 Eiendom: 236/40/0
Tiltakshaver: Lodalen E2 DA v/Obos Nye Adresse: Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129
Hjem AS OSLO
Søker: Peab AS Adresse: Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

**FERDIGATTEST – ENEBAKKVEIEN 65 – FELT E2 I KVÆRNERBYEN
NYE ADRESSER FOR FELTET ER TURBINVEIEN 7, 9, 11 OG 13**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

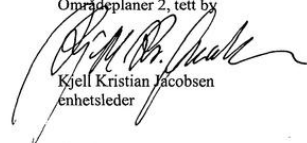
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Saksnr: 200600148-73

Side 2 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by


Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder


Peter Sollie
saksbehandler

Kopi til:

Lodalen E2 DA v/Obos Nye Hjem AS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Norconsult AS
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA
firmapost@norconsult.no

Saksnr: 200600148-73

Side 2 av 2

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200600148-73 Saksbeh: Peter Sollie
Oppgitt alltid ved henvendelse

Dato: 11 NOV. 2009
Arkivkode: 531

Byggeplass: ENEBAKKVEIEN 65 Eiendom: 236/40/0/0
Tiltakshaver: Lodalen E2 DA v/Obos Nye Adresse: Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129
Hjem AS OSLO
Søker: Peab AS Adresse: Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Peter Sollie
saksbehandler

Kopi til:
Lodalen E2 DA v/Obos Nye Hjem AS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

**FERDIGATTEST – ENEBAKKVEIEN 65 – FELT E2 I KVÆRNERBYEN
NYE ADRESSER FOR FELTET ER TURBINVEIEN 7, 9, 11 OG 13**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesentret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Turbinveien 7

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....) 384 elever, 26 klasser	26 min 🚶 2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 🚗 3.3 km

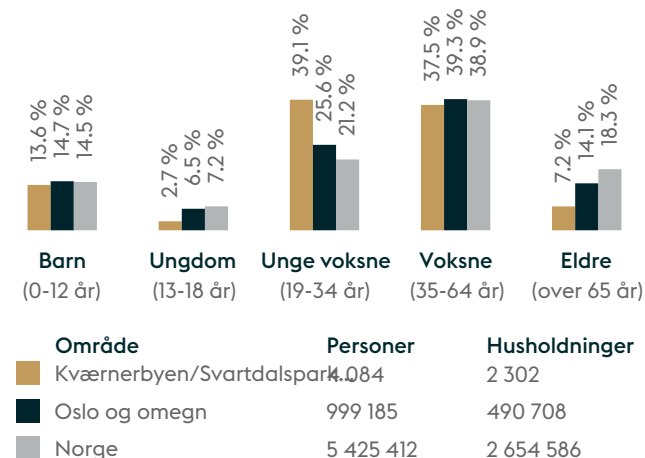
Offentlig transport

Kværnerbyen Linje 54	3 min 🚶 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	19 min 🚶 1.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 🚶 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 🚗 2.2 km
Oslo Gardermoen	38 min 🚗

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...) 77 barn	2 min 🚶 0.2 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...) 70 barn	6 min 🚶 0.5 km
Kvænerdalen barnehage (0-5 år...) 305 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

⊕ Vålerenga skole	10 min	⤴
⊕ Gamlebyen skole	15 min	⤴
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	2 min	⤴
🏊 Mudo Gym Etterstad	10 min	⤴

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene

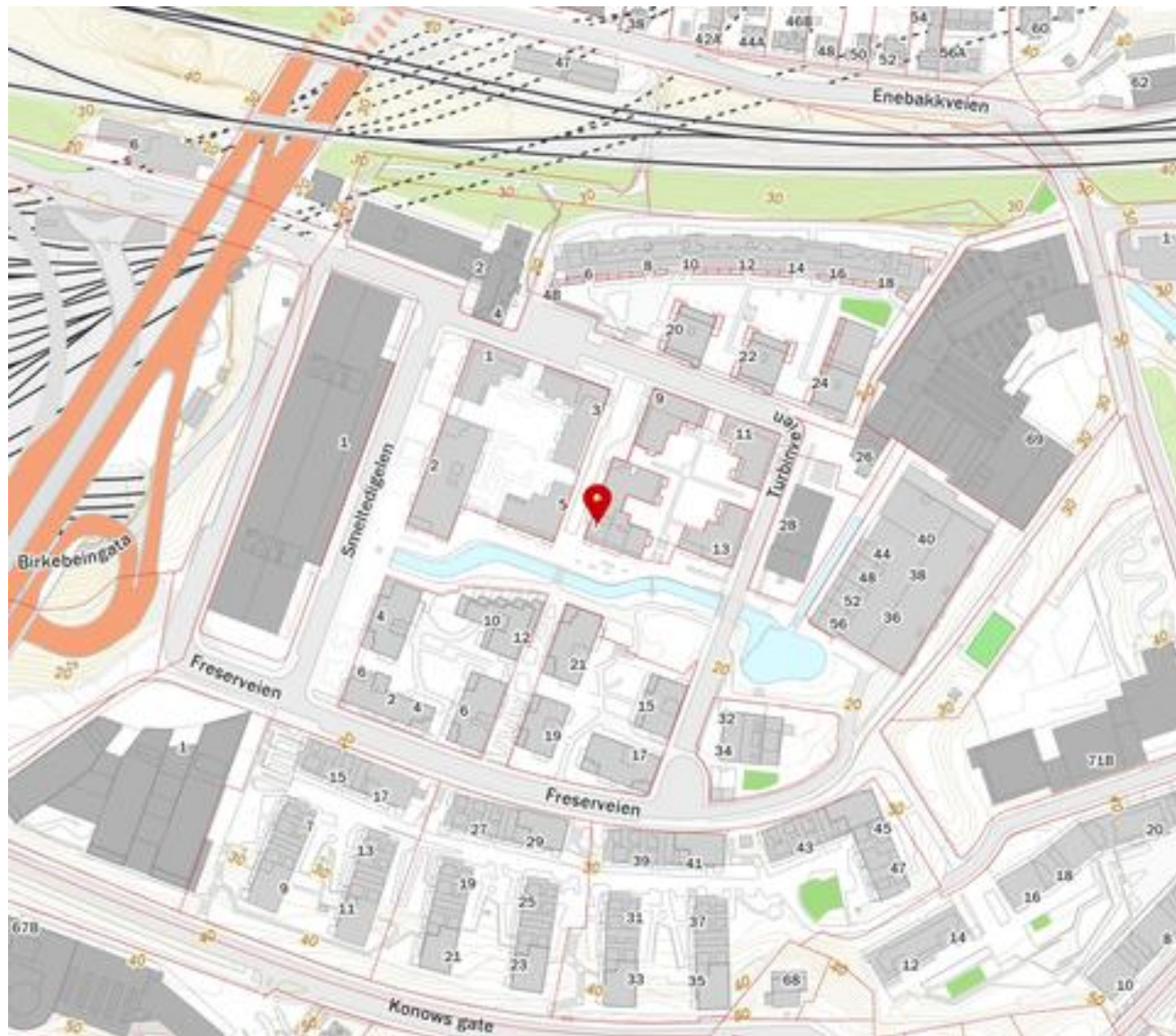
Veldig bra 86/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med
 Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskon-sern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikring-savtaler.

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

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
 106 80 Stockholm, Sverige
 Organisasjonsnummer 516401-8102
 Forsikringsfilial:
 If Skadeforsikring NUF
 Postboks 240, 1326 Lysaker
 Telefon: 21 49 24 00
 Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
boligkjoep@if.no

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
 Organisasjonsnummer 965575162
 Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
 Telefon: 930 00 020
boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF
 Telefon: 21 49 00 81
 Meld skade på hus- eller innboforsikring
 Få juridisk hjelp

Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
 eller per brev til
 Söderberg & Partners
 v/klageansvarlig
 Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud

Send klagen din her

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 TEPER 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 tunerer/ dekker/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 RØYKVARSLE

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.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Turbinveien 7 0195 OSLO

Betegnelse: Gnr 236, bnr 212 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

