

Turbinveien 11



Velkommen til

Turbinveien 11



Salgsoppgaven produsert 5. februar 2026

Kværnerbyen

Lekker 4-roms med privat terrasse på 13m² - Garasjeplass med EL-lader - Kjøkken 2024 - Varmtvann, TV/fiber, fyring inkl.

Prisantydning	5 400 000,-
Fellesgjeld	1 237 782,-
Omkostninger	10 636,-
Totalpris	6 648 418,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 564,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2008

Ansvarlig megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no

Megler	Camilla Holten
Telefon	412 78 836
E-post	c.holten@nordvikbolig.no


Bauhaus Design 1920





Kort fortalt

Benjamin Ådna v/Nordvik har gleden av å presentere denne innbydende og attraktive 4-roms leiligheten beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten fremstår som stilren og funksjonell, med tre romslige soverom, innbydende stue- og kjøkkenløsning, tidløst bad og en romslig entré. Fantastisk solrik terrasse og garasjeplass med EL-lader. Beliggenheten er svært sentral med kort vei til Bjørvika, Sørenga og Oslo sentrum.

- Moderne leilighetskompleks fra 2008
- Sydøstvendt terrasse 13m²
- 3 soverom
- Lekkert kjøkken 2024
- Felles takterrasse
- Heisadkomst
- Garasjeplass med EL- lader
- Gode kollektivforbindelser
- Rolig og sentralt boligområde
- *IN-ordning: Ved nedbetaling av fellesgjeld blir felleskostnadene kr. 5 248,- pr. mnd. inkl. TV/fiber, varmtvann og oppvarming.

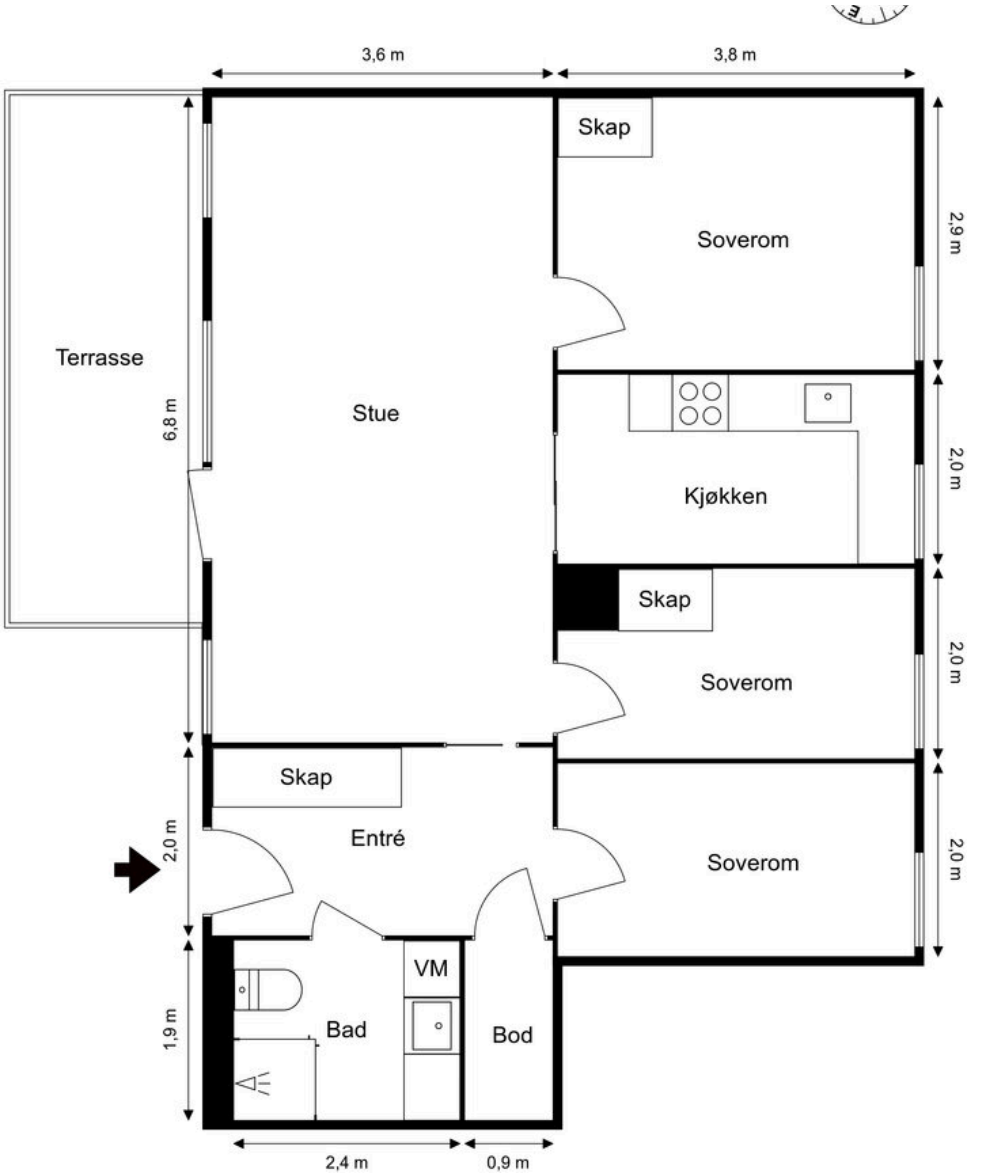
Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entre, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.


3,6 m
3,8 m
Skap
Soverom
2,9 m
Terrasse
6,8 m
Stue
Kjøkken
2,0 m
Skap
Soverom
2,0 m
Skap
Entré
2,0 m
Soverom
2,0 m
VM
Bad
Bod
1,9 m
2,4 m
0,9 m




Bauhaus Design 1920










Bauhaus Design 1920


Bauhaus Design 1920


















SAGOR

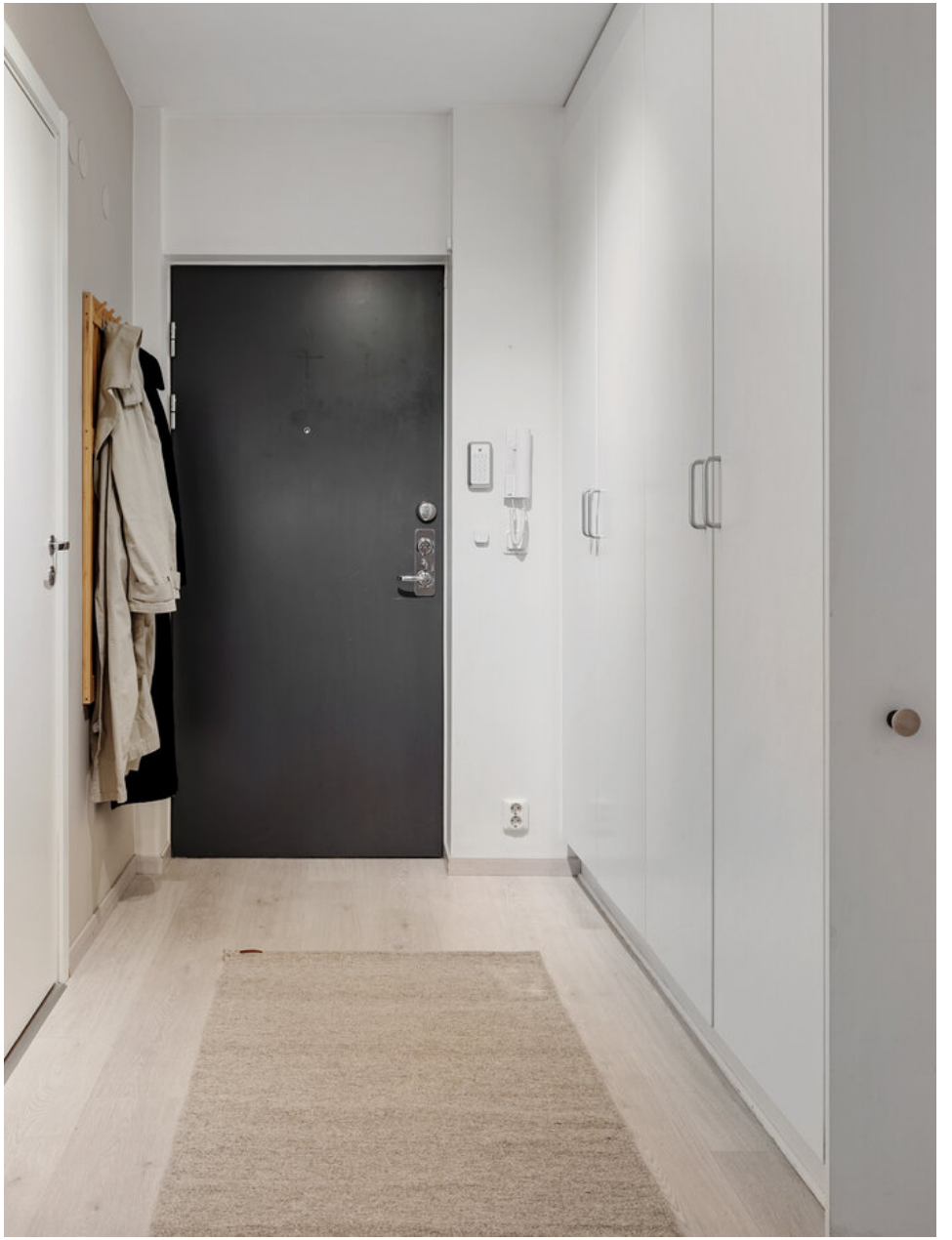





BOSCH



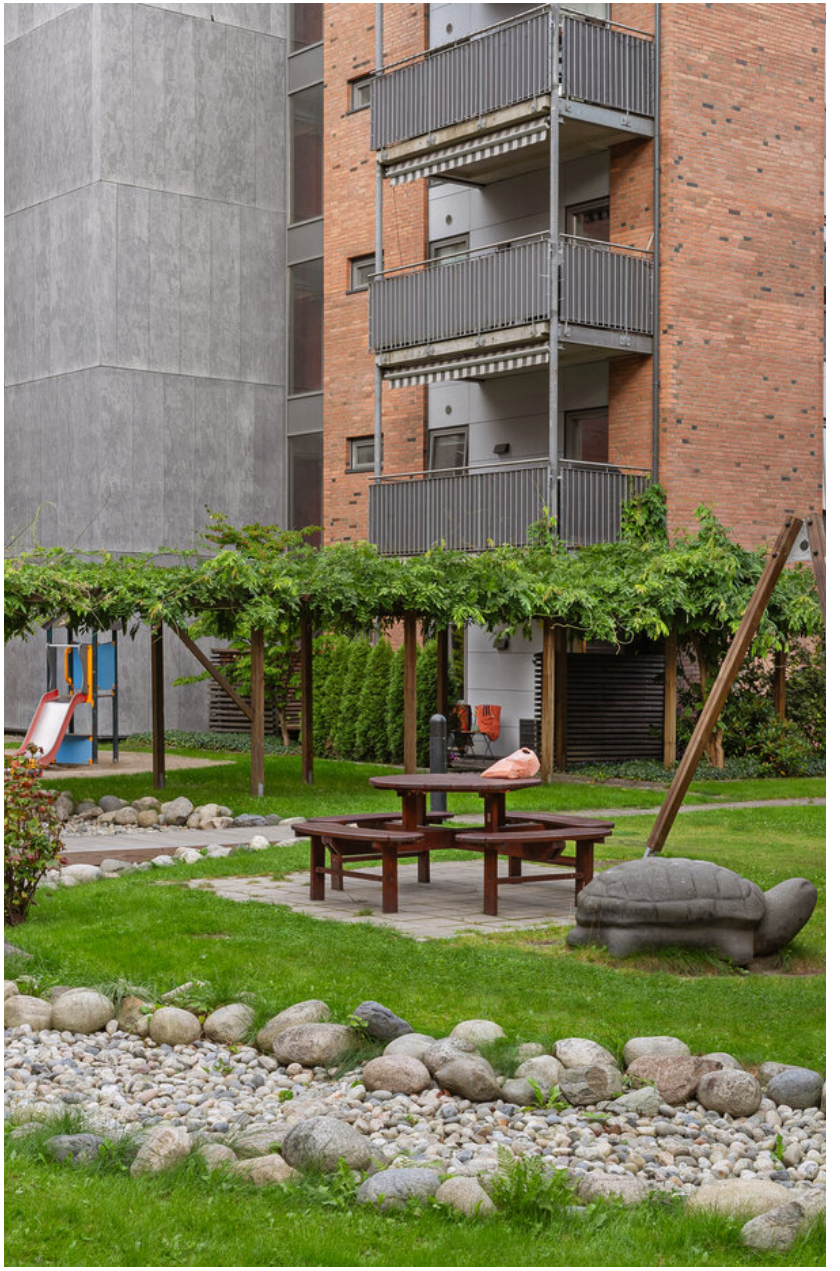





1







Informasjon

Turbinveien 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0525/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Turbinveien 11, 0195 OSLO
Gnr 236, bnr 216 i Oslo kommune
Andelsnr 90 i Turbinen Borettslag, org.nr. 991449493

Selgere
Jon Viktor Lilienberg
Elina Elisabeth Lilienberg

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)
1 261 512,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 661 512,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Admin eierskifte garasje)
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 636,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
20 136,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 672 148,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 681 648,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entre, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 13 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Tilgang til bruk av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
S-ROM: 3 kvm. Innvendig bod.

Solforhold

Solforholdene vil variere gjennom året. Ifølge selger er det sol på terrassen midtsommer mellom kl. 13.00 og 18.00. Terassen er sydøstvendt.

Innhold

Leiligheten er beliggende i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, innvendig bod og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i kjeller på 5 kvm.

Standard

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap og porttelefon.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til terrasse. Takhøyde målt til: 2.53 m

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp. Kjøkkenleverandør: Epok.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bod: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør av plast.
- Vannledninger av rør i rør system. Fordelerskap er etablert i tak på bad. Stoppekran for varmt vann er plassert i fordelerskap i tak på bad. Stoppekran for kaldtvann er plassert i fellesområde i samme etasje utenfor leiligheten.
- Sikringsskap plassert i innvendig bod. Automatsikringer.
- Radiatorer i alle oppholdsrom.
- Det er felles opplegg for varmtvann.
- Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken. Klaffventiler på yttervegg.

Parkering

Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det kan erverves bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg. Denne andelen har bruksrett til garasjeplass 50001. Parkeringsplassen er tilrettelagt for EL- bil. Det er heisadkomst til parkeringsplass.

Bruksrett til de ovennevnte garasjeplassene følger andelene i borettslaget ved salg. Styret kan omfordele garasjeplassene mellom bruksrettshaverne slik styret vurderer det hensiktsmessig. Andelshavere med bruksrett til garasjeplass 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 garasjeplass, kan plassen leies ut eksternt.

Modernisering og påkostninger

Moderniseringer/ påkostninger i leiligheten:
- Nytt kjøkken fra 2024.
- Badet ble modernisert i 2025 med nytt blandebatteri, servant, benkeplate og skap.

Moderniseringer/ påkostninger i borettslaget:
2025 - Renovert felles takterrasse, utførte fasdevask, gjorde installasjon i teknisk rom for kontinuerlig rens av fjernvarmeanlegget.
2024 - Spyling av felles bunnledninger på avløpssystemet i alle blokkene, utført utskiftninger av deler av fellesavløpet i Turbinveien 11 grunnet for liten dimensjon ifht. Vannforbruk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat for varmegulv, utført av Oslo Rørservice AS. Byttet benkeplate, skap, servant og blandebatteri våren 2025 Utført som egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er en prefabrikert baderomsmodul fra PartAB, dokumentasjon på oppbygging av dette finnes i beboermappen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.

Arbeid som er utført: Terassegulvet ble slipt og beiset, og gjerdene beiset i 2024. Benkeplaten på terassen ble slipt og malt i 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør i regi av borettslaget, utført av NRC Gravco.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet er pusset opp i 2024. Helt nytt kjøkken fra epoq med integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Arbeidet ble gjort som egeninnsats, men komfyrvakt og stikk til platetopp ble installert av elektriker fra Oslo Electro Company AS, og Installasjon av vann og avløp til ny servant og blandebatteri, samt Waterguard, av rørlegger fra Rørpartner.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Observerer noen små sprekker på enkelte fliser på baderomsgulvet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja.
Beskriv: I 2024 hadde borettslaget en lekkasje i et teknisk rom som ble reparert. Ingen vedvarende skader som jeg vet om.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: På våren har det i blant vært små maur. Borettslaget har en avtale med et firma som effektivt kommer og tar seg av det ved behov. I fjor var det ikke behov å tilkalle dem.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra November 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra da boligen ble solgt i 2021.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført etter 01.01.1999, som omfatter baderomskabin Det er imidlertid usikkert om erklæringene dekker hele det elektriske anlegget i leiligheten.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller. Grunnmur og bærende vegger av stål/betongkonstruksjoner.Yttervegger av bindingsverk/betong med synlig teglstein. Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget). Etasjeskille av betong.

Vinduer i trerammer med 2-lags og 3 lags glass fra 2006.
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.
Formpressede innerdører, ukjent årstall.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflater. Oppsummering: Enkelte flis er skadet / sprukket.
Membran, tettesjikt og sluk. Oppsummering: TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk. Oppsummering: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Varmesentral. Oppsummering: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder. Oppsummering: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom. Fukt. Oppsummering: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble
ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Integrerte hvitevarer er: stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp.
Selger opplyser om at frittstående kjøleskap/frys medfølger i tillegg.

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

C - 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
- Varmekabler bad

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.5825 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 564,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av felles lån, internett/ kabel-tv, varmtvann/oppvarming, eiendomsskatt, drift og vedlikehold m.m

Spesifikasjon av felleskostnader:
Lån nr: 9820754574; IN lån 4 - Akonto renter: kr 203,83,-
Lån nr: 9820754575; IN lån 3 - Akonto renter: kr 4 841,10,-
Lån nr: 9820754574; IN lån 4 - Akonto avdrag: kr 234,11,-
Varmtvann/Oppvarming: kr 1 009,-
Felleskostnader: kr 3 760,53,-
Internett/ kabel-tv: 479,-

Felleskostnadene ble justert opp fra 01. januar. 2026.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn i tillegg til felleskostnader i månedene mai, juni, september og november og utgjør for denne leiligheten kr 50,- pr. termin (2025)

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

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,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 709 035,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 836 141,- pr. 2023
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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV og Fiber. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 161 andelsleiligheter. Borettsinnskudd: Kr. 5 000,00 ,–

Selskapet eier 5,4 % av s740 Kværnerbyen Utomhussameie og har i henhold til særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inkludert veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Garasjeanlegget eies av borettslaget. Sykler skal settes i sykkelbod eller i egen bod. Terrassen kan leies av andelseiere og beboere.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
Borettslaget er medeier i sameiet Kværnerbyen Utomhussameie.
Styrets E- post: Styret@turbin1.no

Vedtatte saker:
- Endring av vedtektenes §5-1: Ved endringer på eget ventilasjonssystem plikter andelseier å påse at ventilator er kompatibel med felles system. Egne motor-/vifteenheter er ikke tillatt.
- Det nye selskap overtar/viderefører revisjonsoppgavene for Turbinen Borettslag.

Styret opplyser per 28.01.2026 at det per i dag ikke er planlagt noen fremtidige økninger av felleskostnadene. Videre er det ikke vedtatt noen større fremtidige tiltak i borettslaget, utover mindre forebyggende vedlikehold.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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 1 237 782,-pr. 05.02.2026

Borettslaget har totalt 4 ulike lån Obos Boligkreditt AS/ Obos-Banken AS.
Spesifikasjon av lån:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207545732
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet opphører i september 2038 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207545724
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207545740
Restsaldo: 50 018,67
Kapitalkostnader: 448,26
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet opphører i september 2038 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207545759
Restsaldo: 1 188 000,00
Kapitalkostnader: 4 842,21
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet opphører i september 2038 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207970190
Restsaldo: 19 937,54
Kapitalkostnader: 197,08
IN-avtale: Nei

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 fratrekk 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.

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.

Fellesformue

Kr 49 328,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -839 800,-

Årsresultat for 2024: 6 734 564,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Det er flere større prosjekter planlagt for 2025, hovedsakelig utbedringer på fasade og i teknisk rom.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Felles dugnad i hele Kværnerbyen arrangeres fast siste helgen i april. Deltakelse er frivillig, men alle oppfordres til å delta.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7869236

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 858 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet fellesområde med lekeplass, frodige grøntområder og beplantning.

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kværnerbyen er en moderne og attraktiv bydel som de siste årene har gjennomgått en omfattende utvikling. Bydelen ligger sentralt til på Kværners tidligere industriområde, mellom Ekeberg og Vålerenga i bydel Gamle Oslo, og med gangavstand til Oslo sentrum. Den korte avstanden til Bjørvika gjør området særlig spennende, med enkel tilgang til både byliv og fjord.

På kort tid har Kværnerbyen blitt forvandlet til et levende og komplett nabolag med arbeidsplasser, butikker, barnehager og et variert kulturtilbud. Her finner du det meste du trenger i hverdagen – dagligvarebutikker, frisør, treningssenter og apotek. Alt innenfor nærområdet. Det er også nylig åpnet en åpen barnehage i bydelen, som holder åpent to dager i uken. Dette er et fleksibelt leketilbud for barn i alderen 0–6 år, der barna kan komme sammen med en omsorgsperson uten fast plass, innenfor barnehagens åpningstider.

Den åpne barnehagen fungerer som en felles møteplass for lek, sosialt samvær og erfaringsutveksling, og gir et trygt og inkluderende miljø for både barn og voksne.

Kollektivtilbudet er svært godt, og det er enkelt å komme seg til og fra sentrum. De fleste daglige ærender kan nås til fots eller på sykkel. Like ved boligen går det hyppige bussavganger som tar deg til Operaen og Oslo S på rundt fem minutter, inkludert nattbusser. Busslinje 54 gir enkel adkomst til og fra Kværnerbyen både dag og kveld. For bilister er det rask tilkomst til E6, og det er kort vei til både Oslo sentralstasjon og bussterminalen.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter. Fra Kværnerbyen har du tilgang til turstier langs Alnaelva og gjennom den særegne Svartdalen, som innbyr til både rolige spaserturer og løpeturer i naturskjønne omgivelser. For de ekstra aktive er det sammenhengende turveier videre gjennom Groruddalen og helt til Lillomarka, eller mot Ryen, Østensjø og Østmarka.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Kværnerbyen, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 54.

Nærmeste trikkeholdeplass: Middelalderparken, ca 17 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 13 og 19.

Nærmeste T- bane stasjon: Ensjø, ca 20 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 1, 2, 3, 4 og 5.

I tillegg ligger Oslo S en kort kjøretur unna hvor totalt 24 ulike linjer passerer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 11.11.2009.

Dagens planløsning samsvarer med originale byggetegninger. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulert til: Byggeområde for bolig, forretning og bevertning

Følger reguleringsplan S-4198 for Kværnerbyen, som regulerer eiendommen til byggeområde for bolig, forretning og bevertning i felt E2.. 07.12.2005
Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, med ikrafttredelse 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Pågående plansaker i nærområdet:
ETTERSTADGATA 10. GNR. 232 BNR. 99 M.FL. SKBO ønsker å bygge nytt sykehjem på Vålerenga. Saksnummer: 201602885. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag
Pågående byggesaker i nærområdet:
Turbinveien 13 - reparasjon av brannskader - H0606, H0706 og H0803. Saksnummer: 202509546. Siste bevegelse: 25.09.2025.
Smeltedigelen 1 - bruksendring og etablering av dagligvarebutikk i lokaler i 1. etasje - Coop Extra. Saksnummer: 202507907.
Turbinveien 2 med flere - forhåndskonferanse - Nybygg - Kværnerporten. Saksnummer: 202511628.
Turbinveien 2-4 - oppføring av kontorbygg med bevertning og riving av to bygg. Saksnummer: 202521877. Siste bevegelse: 19.01.2026.
Arnljot Gellines vei 1 - oppføring av boligblokk. Saksnummer: 202509138. Siste bevegelse: 21.10.2025.
Enebakkveien 46 B-C - oppføring av tomannsbolig. Saksnummer: 202509579.
Enebakkveien 72 - mulig ulovlig utvidelse av innkjørsel. Saksnummer: 202505224.
Turbinveien 2 med flere - forhåndskonferanse - Nybygg - Kværnerporten. Saksnummer: 202511628.
Turbinveien 2-4 - oppføring av kontorbygg med bevertning og riving av to bygg. Saksnummer: 202521877. Siste bevegelse: 19.01.2026.
Eirik Raudes vei 12 - bruksendring av bod i kjeller til bolig. Saksnummer: 202514018. Siste bevegelse: 18.11.2025.
Friområde ved Enebakkveien 72 - mulig ulovlig felling av trær. Saksnummer: 202505193.
Freserveien 13 - søknad om byggetillatelse for privatpersoner. Saksnummer: 202512625. Siste bevegelse: 22.12.2025.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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 ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

991449493/90:
30.12.2025 - Dokumentnr: 1575868 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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 borett 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser

muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 615,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 144 413,- 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. 3 625,-.

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 6. februar 2026

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Megler

Camilla Holten, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41278836

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Turbinveien 11

Turbinveien 11

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	19 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	25 min 2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	25 min 2 km

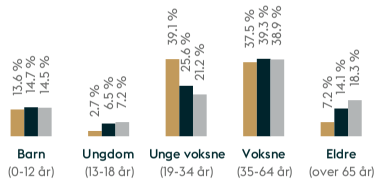
Offentlig transport

Kværnerbyen Linje 54	2 min 0.2 km
Middelalderparken Linje 13, 19	17 min 1.5 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	34 min

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5... 77 barn	4 min 0.3 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år... 305 barn	6 min 0.5 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ... 70 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	9 min
Jordal ballbane og skatepark	11 min
FitnessRoom Kværnerbyen	3 min
Mudo Gym Etterstad	11 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Turbinveien 11
0195 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2008
BRA: 81 m^2
BRA-i: 76 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	2	0	4

Supertakst
GNR: 236 BNR: 216 ANR: 90

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Turbinveien 11
0195 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/35898

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Våtrom:
  - Overflater
  - Membran, tettesjikt og sluk

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom:
  - Fukt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.9.2025

Rapportdato
5.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Jon Viktor Lilienberg**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Elina Elisabeth Lilienberg**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Turbinveien 11, 0195 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **236**
Bruksnr: **216**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr: **90**
Leilighetsnr:

Byggeår: **2008**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 8 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av stål/betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk/betong med synlig teglstein.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong.

Standard:

2. etasje
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til terrasse.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Bod: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Oppvaskmaskin.

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap og porttelefon.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Nytt kjøkken. Byttet ut skap, benkeplate og servant + blandebatteri og fikk installert integrert stekeovn og koketopp.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	76	76	0	0	13
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**81**	**76**	**5**	**0**	**13**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	76	73	3	Entre, bad, 3 soverom, kjøkken, stue.	Bod.
Totalt m²	**76**	**73**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbillader i fellesområdet i kjelleren.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse på ca. 13 m² med adkomst fra stue. Sydøstvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags og 3 lags glass fra 2006.	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.	
Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Entre: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Det er integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Epok med glatte laminerte fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.53 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

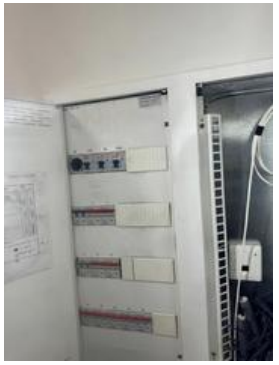
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Fordelerskap er etablert i tak på bad.

Stoppekran for varmt vann er plassert i fordelerskap i tak på bad.

Stoppekran for kaldtvann er plassert i fellesområde i samme etasje utenfor leiligheten.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringskap plassert i innvendig bod.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Det er fremlagt samsvarserklæringer for arbeider utført etter 01.01.1999, som omfatter baderomskabin Det er imidlertid usikkert om erklæringene dekker hele det elektriske anlegget i leiligheten.

TGIU: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Radiatorer i alle oppholdsrom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken. Klaffventiler på yttervegg

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderomskabin fra byggeår, 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Høydeforskjell (25 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.	
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.	
TG2: Enkelte flis er skadet / sprukket.	
Anbefalte tiltak overflater	
For spukket/skadet fliser vurderes ikke utbedring som nødvendig før en eventuell renovering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Påstrykningsmembran synlig i sluk. Ingen klemring.	
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Fug avsluttet bak toalett som vil synliggjøre ev lekkasjevann.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på tilgjengelige veggflater i og mot våtrommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre indikasjoner på fuktskader ved befaringen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at slike målinger kun gjelder tilgjengelige flater, og at resultatene ikke utelukker forekomst av fukt i utilgjengelige konstruksjoner

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lilienberg, Elina Elisabeth	9578-5997-4-4640987	2026-01-02 15:31:42
Lilienberg, Jon Viktor	9578-5997-4-2636314	2026-01-02 05:56:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. jan. 2026

Oppdragsnummer
8-0525/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Turbinveien 11, 0195 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Jon Viktor Lilienberg, Elina Elisabeth Lilienberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7869236
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av termostat for varmegulv, utført av Oslo Rørservice AS. Byttet benkeplate, skap, servant og blandebatteri våren 2025 Utført som egeninsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er en prefabrikert baderomsmodul fra PartAB, dokumentasjon på oppbygging av dette finnes i beboermappen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Terassegulvet ble slipt og beiset, og gjerdene beiset i 2024. Benkeplaten på terassen ble slipt og malt i 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spyling av rør i regi av borettslaget, utført av NRC Gravco.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet er pusset opp i 2024. Helt nytt kjøkken fra epoq med integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Arbeidet ble gjort som egeninsats, men komfyrvakt og stikk til platetopp ble installert av elektriker fra Oslo Electro Company AS, og Installasjon av vann og avløp til ny servant og blandebatteri, samt Waterguard, av rørlegger fra Rørpartner.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Observerer noen små sprekker på enkelte fliser på baderomsgulvet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: I 2024 hadde borettslaget en lekkasje i et teknisk rom som ble reparert. Ingen vedvarende skader som jeg vet om.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: På våren har det i blant vært små maur. Borettslaget har en avtale med et firma som effektivt kommer og tar seg av det ved behov. I fjor var det ikke behov å tilkalle dem.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra November 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport fra da boligen ble solgt i 2021

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0525/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

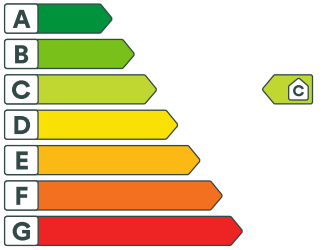
Navn	Dato	Navn	Dato
Lilienberg, Jon Viktor	**2026-01-02**	**Lilienberg, Elina Elisabeth**	**2026-01-02**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Lilienberg, Jon Viktor		bankID Lilienberg, Elina Elisabeth	

Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

Adresse	**Turbinveien 11, 0195 OSLO**
Dato for energimerking	**16.01.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-246941**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**81815232**
Gårdsnummer	**236**
Bruksnummer	**216**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0204**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,3 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **120,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **120,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 265 kWh**

A↑G C

Turbinveien 11, 0195 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Holten
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.holten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0525/25 . Vår ref.: 0641-1-2001 Dato: 21.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Turbinen Borettslag
Organisasjonsnr:	991449493
Andelseier:	Lilienberg, Elina Elisabeth
Medeier:	Lilienberg, Jon Viktor
Leilighetsnummer:	2001
Adresse:	Bjørnslettstubben 11 2, 0195 OSLO
Andelsnummer:	90
Gnr.	10
Bnr.	308

Borettsinnskudd: Kr. 5 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7869236.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader for bruksrett til garasjeplass: de andelseiere som har kjøpt bruksrett til garasjesplass betaler felleskostnader for plassen, jf. opplysninger om garasjeanlegg nedenfor. Ta kontakt med forretningsfører for opplysninger om pris. El-billading: De som har lader blir fakturert direkte fra egen leverandør ""Wattif"" etter forbruk. Ta kontakt med styret for ytterligere info om ordningen. 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 garasjeplass 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 garasjeplassene. 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 garasjedriften. Borettslaget kan markedsjustere leien så fremt leien kun benyttes til drift/vedlikehold av garasjeanlegget.
Endring av felleskostnader: styret har vedtatt en økning av felleskostnader med 3% fra 01.01.2026. Leie av garasjeplass øker hvert år med økningen i KPI, 3% fra 01.01.2026. Ta kontakt med forretningsfører for opplysninger om leiepris. Kjente fremtidige rehabiliteringsprosjekter/ større vedlikehold: Se siste årsberettning/ kontakt styret for informasjon om utført/ planlagt vedlikehold. 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.
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:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207545732
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	64 107 282,00
Innfrielsesdato:	30.08.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2038

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207545724
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	4 401 642,00
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207545740
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	4 112 734,00
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2038

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207545759
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	53 312 647,00
Innfrielsesdato:	30.08.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2038

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207970190
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	2 745 695,00
Innfrielsesdato:	30.09.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 468,04,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820754574; IN lån 4 - Akonto renter	203,83	
Lån nr: 9820754575; IN lån 3 - Akonto renter	4 841,10	
Lån nr: 9820754574; IN lån 4 - Akonto avdrag	234,11	
Lån nr: 9820754575; IN lån 3 - Akonto avdrag	0,00	
Varmtvann/Oppvarming	1 009,00	
Felleskostnader	3 651,00	3 760,53 fra 01.01.2026
Eiendomsskatt	50,00	
Internett/ kabel-tv	479,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 504,-
Fradragsberettigede kostnader:	68 098,-
Annen formue:	49 328,-
Gjeld:	1 261 512,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207545732
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i september 2038 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207545724
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207545740
Restsaldo:	50 018,67
Kapitalkostnader:	448,26
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i september 2038 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207545759
Restsaldo:	1 188 000,00
Kapitalkostnader:	4 842,21
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i september 2038 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207970190
Restsaldo:	19 937,54
Kapitalkostnader:	197,08
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 257 956,21,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER

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 ventiler 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 ivaretatt.

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 foresatte.
3. Terrassen kan benyttes til kl 22.00 (kl 23.00 fredag - lørdag). Nyttårsaften 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 besørger opprydning, 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 brannfaren!
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, trappeoppganger, 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 oppganger, 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 beboerne.

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, grøntanlegg 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 pålessing, 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 husordensregler 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

1. Jeg er kjent med politivedtektene og straffebestemmelsene som gjelder for å dyrehold
2. Husdyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom – og jeg forplikter meg til å føre mitt husdyr i bånd innenfor borettslagets og Kværnerbyens område.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på borettslagets eiendom og i vårt nærområde.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. 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.
6. 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

Protokoll til årsmøte 2025 for TURBINEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 991449493
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 09:00 til 11. april kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Maria Elder Larsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Torild Hammer og Berit Smaaskjær velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
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: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/2025

Godtgjørelse for styret foreslås holdes uendret på kr 300 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtektenes §5-1

Det foreslås å tilføye en ny bestemmelse i vedtektenes §5-1. Bestemmelsen skal lyde:

(10) Ved endringer på eget ventilasjonssystem plikter andelseier å påse at ventilator er kompatibel med felles system. Egne motor-/vifteenheter er ikke tillatt.

Styrets innstilling
Vedtektsendringen er kun en tydeliggjøring av eksisterende regel, ikke en økning av krav til andelseier. Styret erfarer at enkelte andelseiere installerer egne enheter på felles anlegg, som reduserer ventilasjonen for øvrige beboere. Styret ønsker derfor å presisere regelen i vedtektene, i håp om å forhindre slike problemer i fremtiden.

Forslag til vedtak:
Bestemmes tilføyes i vedtektene

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder samt to styremedlemmer for 2 år. Det skal også velges ett styremedlem for 1 år da styremedlem Stefan Konrad Johansen (valgt frem til 2026) er innstilt som styreleder. Det skal i tillegg velges

Transaksjon 09222115557544093253 Signert MEL, TH, BS

3 varamedlemmer for 1 år. Borettslaget har ingen valgkomite og styret har derfor kommet med sin innstillig til hvem de ønsker at generalforsamlingen skal stemme på, se avsnitt under:

Innstilling
Det er styrets ønske at styret skal bestå av medlemmer som bor i borettslaget, og som har god spredning i kompetanse, livssituasjon og lignende for å godt representere beboerne. Dette er vektlagt i styrets innstilling, og alle kandidater styret innstiller på bor i borettslaget.

Styret velger å innstille følgende kandidater:

Styreleder: Stefan Konrad Johansen (Turbinveien 9)
Styremedlem 2 år: Silje Risvik (Turbinveien 11)
Styremedlem 2 år: Kjell Magne Benstigen (Turbinveien 11)
Styremedlem 1 år: Vilde Lind Torp (Turbinveien 11)

Varamedlemmer for ett år:
Jon Øistein Johansen (Turbinveien 7)
Filip Johansen (Turbinveien 9)
Magnus Buer (Turbinveien 7)

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Stefan Konrad Johansen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stefan Konrad Johansen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Magne Benstigen (39 stemmer)
Silje Risvik (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Magne Benstigen
Adnan Kulenovic
Silje Risvik

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Vilde Lind Torp (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vilde Lind Torp

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Buer (41 stemmer)
Filip Johansen (41 stemmer)
Jon Øistein Johansen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Buer
Filip Johansen
Jon Øistein Johansen

Transaksjon 09222115557544093253 Signert MEL, TH, BS

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Stefan Konrad Johansen (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stefan Konrad Johansen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Silje Risvik (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Risvik

Transaksjon 09222115557544093253 Signert MEL, TH, BS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 7. april kl. 09:00 og lukker 11. 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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/2025
6. Endring av vedtektenes §5-1
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Maria Elder Larsen er valgt.

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 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

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0641 Turbinen Borettslag - revisjonsberettning.pdf
2. Avvik årsregnskap 2024.pdf
3. s. 641 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås holdes uendret på kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 6

Endring av vedtektenes §5-1

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å tilføye en ny bestemmelse i vedtektenes §5-1. Bestemmelsen skal lyde:

(10) Ved endringer på eget ventilasjonssystem plikter andelseier å påse at ventilator er kompatibel med felles system. Egne motor-/vifteenheter er ikke tillatt.

Styrets innstilling

Vedtektsendringen er kun en tydeliggjøring av eksisterende regel, ikke en økning av krav til andelseier. Styret erfarer at enkelte andelseiere installerer egne enheter på felles anlegg, som reduserer ventilasjonen for øvrige beboere. Styret ønsker derfor å presisere regelen i vedtektene, i håp om å forhindre slike problemer i fremtiden.

Forslag til vedtak

Bestemmes tilføyes i vedtektene

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder samt to styremedlemmer for 2 år. Det skal også velges ett styremedlem for 1 år da styremedlem Stefan Konrad Johansen (valgt frem til 2026) er innstilt som styreleder. Det skal i tillegg velges 3 varamedlemmer for 1 år. Borettslaget har ingen valgkomite og styret har derfor kommet med sin innstillig til hvem de ønsker at generalforsamlingen skal stemme på, se avsnitt under:

Innstilling

Det er styrets ønske at styret skal bestå av medlemmer som bor i borettslaget, og som har god spredning i kompetanse, livssituasjon og lignende for å godt representere beboerne. Dette er vektlagt i styrets innstilling, og alle kandidater styret innstiller på bor i borettslaget.

Styret velger å innstille følgende kandidater:

Styreleder: Stefan Konrad Johansen (Turbinveien 9)
Styremedlem 2 år: Silje Risvik (Turbinveien 11)
Styremedlem 2 år: Kjell Magne Benstigen (Turbinveien 11)
Styremedlem 1 år: Vilde Lind Torp (Turbinveien 11)

Varamedlemmer for ett år:
Jon Øistein Johansen (Turbinveien 7)
Filip Johansen (Turbinveien 9)
Magnus Buer (Turbinveien 7)

Roller og kandidater

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

- Stefan Konrad Johansen

  Erfaring som daglig leder og styremedlem. Primært jobbet med økonomi og IKT, med lang erfaring fra bank og offentlig sektor. Har erfaring med alt fra ledelse, økonomi, budsjettering, planlegging og prosjektledelse. Har sittet som styremedlem i Turbinen Borettslag siden september 2024.

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

- Adnan Kulenovic

  Fremmet av andelseier.

  Jobber som rådgiver i byggeteknikk/konstruksjonsteknikk og har derfor god teknisk kompetanse. Efaring fra styrearbeid fra Kværnerlia Borettslag for han både bor og sitter i styret
- Kjell Magne Benstigen

  Fremmet av styret.

  Erfaring som gruppeleder, automatikkmekaniker, lokomotivfører og innen administrasjon. Han er i tillegg praktisk anlagt og vil kunne bidra med det meste av styrets arbeid. Har sittet som varamedlem i Turbinen Borettslag siden september 2024, og har dermed fått en grunnleggende innføring i styrets organisasjon og arbeid.

- Silje Risvik

  Fremmet av styret.

  Tekniker innen industriell produksjon, og har derfor en god teknisk grunnkompetanse. Grunnet turnusjobb har hun også mye tid hjemme på dagtid til å kunne følge opp servicepartnere sammen med vaktmester ved behov. Har sittet i borettslagets styre som beboerkontakt i 6 år, og har gjennom disse årene også fått god erfaring innen styrearbeid, teknisk oppbygging og vedlikehold av bygg.

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

- Vilde Lind Torp

  Erfaring innenfor administrasjon og ledelse. Jobber i et selskap som spesialiserer seg på eiendomsforvaltning og vedlikehold av bygg.

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

- Filip Johansen

  Erfaring innen innovasjon og utvikling.
  Har tidligere styreerfaring innen ungdomsorganisasjon, lokallagsleder og politikk, og er generelt samfunnsinteressert.
  Han kan derfor tilføre borettslagets styre god kompetanse på IT, digitalisering og bystyrets arbeid.
- Jon Øistein Johansen

  Teknisk prosjektleder med bygg- og elektrokompetanse.
  Hans tekniske kompetanse er svært nyttig i styrets arbeid fremover med økt vedlikehold og vurderinger for hvilken type vedlikehold som bør utføres. Jon har også tidligere styreerfaring fra Turbinen Borettslag
- Magnus Buer

  Digital redaktør/kommunikasjonsrådgiver og pressevakt, med erfaring innen prosjektarbeid, anbudsprosesser og krisekommunikasjon.
  Han er engasjert i et godt og trygt bomiljø, og vil være en representant for barnefamiliene i borettslaget.
  Har sittet som varamedlem siden september 2024, og har dermed fått en grunnleggende innføring i styrets organisasjon og arbeid.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Stefan Konrad Johansen

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

- Silje Risvik

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024/2025

Det ble avholdt 12 styremøter i perioden 2024/2025 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 2024/2025:

Vedlikeholdsplan

Borettslagets eiendommer har nådd en alder der mengden vedlikehold er økende, og styret ønsket 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 befaring utført. Styret mottok rapporten i 2024 og har i tiden etterpå utarbeidet en egen oversikt over vedlikeholdsbehov i borettslaget på kort og lang sikt. Det er flere større prosjekter planlagt for 2025, hovedsakelig utbedringer på fasade og i teknisk rom.

Gjennomgang serviceavtaler

Styret har gjennomgått eksisterende serviceavtaler og vurdert behov for nye. Formålet var å sikre forsvarlig kontroll og forutsigbare avtaler av felles anlegg. Det er blant annet inngått nye serviceavtale for kontroll av brannsikkerhet og lekeplass, og oppdatert avtale for heiser og elektrisk anlegg.

Befaring av samtlige andeler

Styret har i 2024 gjennomført besøk i samtlige andeler. Formålet med befaringene var å få oversikt over feilinstallerte ventilatorer på kjøkken og bad, som følge av problemer med felles ventilasjonssystem. Under befaringen ble det kontrollert om andelene har lovpålagt slukkeutstyr, og det ble informert om konsekvensene av å koble fra røykvarslerne i andelene. Sistnevnte som følge av flere runder med feilutslag i varslingsanlegg fordi enkelte detektorer var koblet fra eller dekket til. Der det var aktuelt ble det også gjennomført inspeksjon av skillevegger mellom balkongene.

Installering av automatiske dørpumper

Borettslaget har tidligere kun hatt automatisk dørpumpe på hoveddøren Turbinveien 7, som ble installert av Obos på grunn av behov hos en andelseier. Styret har mottatt flere henvendelser om ønsker om dørpumpe på de øvrige hoveddørene. I 2024 søkte borettslaget om støtte fra Oslo Kommune for installasjon av dørpumper på de siste tre hoveddørene og fikk godkjent det. Det ble innhentet to tilbud, og oppgraderingen ble gjennomført av Lås1, som er borettslagets leverandør av låsesystem.

Til generalforsamlingen i Turbinen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turbinen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Avviket på driftsinntekter beløper seg til kr 972 879. Dette avviket kommer hovedsakelig av salg av 2 parkeringsplasser i 2024.

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 budsjetteringssystemet ikke kan registrere mer enn 2 IN-lån. Reelt positivt avvik i kapitalkostnader er på 68 337. Dette skyldes i hovedsak renteendringer. Reelt positivt avvik på innkrevde felleskostnader er på kr 20 356 og skyldes i hovedsak eiendomsskatt som ikke blir budsjettert da den kreves inn igjen av de eierne det gjelder.

TURBINEN BORETTSLAG
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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 845 970**	**4 914 323**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 734 564	3 735 808
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-727 602	-1 126 360
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-5 093 350	-2 565 739
Innsk. øremerk. bankkto		-9 383	-5 248
Økning egenkapital i fellesanlegg		-1 031	-106 815
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**903 198**	**-68 354**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 749 168**	**4 845 969**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 790 808	6 255 102
Kortsiktig gjeld	-1 041 640	-1 409 133
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 749 168**	**4 845 969**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 655 781	3 544 179	4 121 220	4 245 984
Innkrevde felleskostnader	2	6 639 990	9 341 982	10 085 858	10 372 016
Garasjer	10	1 035 698	654 523	205 000	103 200
Ladeinntekter EL-bil		47 995	0	0	0
Andre inntekter	3	5 493	43 672	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 384 957**	**13 584 356**	**14 412 078**	**14 721 200**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-15 000	-12 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-208 795	-198 285	-210 200	-221 000
Konsulenthonorar	7	-96 875	-29 576	-135 000	-135 000
Kontingenter		-32 200	-32 200	-32 200	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-1 595 760	-1 004 853	-1 554 998	-2 735 000
Forsikringer		-285 487	-242 227	-266 500	-342 000
Kommunale avgifter	9	-1 640 961	-1 437 682	-1 628 000	-1 840 000
Garasjer	10	-10 423	-182 180	-205 000	-205 000
Andre anlegg	11	-186 307	-160 493	-267 000	-267 000
Kostnader sameie	24	-43 470	-86 940	0	0
Energi/fyring	12	-370 760	-991 820	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-931 760	-904 002	-949 000	-987 000
Andre driftskostnader	13	-830 373	-732 208	-799 300	-829 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 590 471**	**-6 356 766**	**-6 754 498**	**-8 301 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**8 794 486**	**7 227 590**	**7 657 580**	**6 420 200**
Innbetalt andel fellesgjeld		5 093 350	2 565 739	0	0
DRIFTSRESULTAT		**13 887 836**	**9 793 329**	**7 657 580**	**6 420 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	206 904	140 067	0	0
Finanskostnader	15	-7 360 176	-6 197 588	-7 282 000	-7 260 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 153 271**	**-6 057 521**	**-7 282 000**	**-7 260 000**
ÅRSRESULTAT		**6 734 564**	**3 735 808**	**375 580**	**-839 800**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 734 564	3 735 808		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	273 335 600	273 335 600
Tomt		32 954 400	32 954 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	107 846	106 815
Miljøbankkonto, øremerket		291 454	247 762
SUM ANLEGGSMIDLER		**306 689 300**	**306 644 577**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		412 823	391 091
Andre kortsiktige fordringer	17	38 142	32 566
Driftskonto OBOS-banken		475 618	352 219
Driftskonto OBOS-banken II		0	14 239
Sparekonto OBOS-banken		5 864 225	5 464 987
SUM OMLØPSMIDLER		**6 790 808**	**6 255 102**
SUM EIENDELER		**313 480 108**	**312 899 679**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 5 000		805 000	805 000
Annen egenkapital	18	88 715 949	81 981 385
SUM EGENKAPITAL		**89 520 949**	**82 786 385**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	132 833 559	138 654 511
Borettsinnskudd	20	89 808 000	89 808 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	275 959	241 650
SUM LANGSIKTIG GJELD		**222 917 518**	**228 704 161**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		353 162	425 669
Påløpte renter		614 753	638 864
Påløpte avdrag		38 148	52 471
Energiavregning	22	35 577	292 129
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 041 640**	**1 409 133**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**313 480 108**	**312 899 679**
Pantstillelse	23	306 360 000	306 360 000
Garantiansvar	24	207 809	315 852

Oslo, 18.02.2025
Styret i Turbinen Borettslag

Maria Elder Larsen — Mateusz Marek Wesolowski — Silje Risvik

Nicolas Ralph Kvedalen — Stefan Konrad Johansen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 855 736
Kapitalkostnader IN lån II	3 694 125
Kapitalkostnader IN lån III	2 984 348
Kabel-TV	764 160
Kapitalkostnader IN lån IV	470 849
Leie garasje	24 544
Eiendomsskatt	3 684
Reg.kapitalkostnader IN lån 4	-264
Reg.kapitalkostnader IN lån 3	-4 394
Kapitalkostnader på IN-lån	510 202
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 295
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-380
Overført til kapitalkostnader	-7 655 781
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 648 124**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-parkering	-6 600
Garasje	-1 534
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 639 990**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	5 250
korrigering på brenselavregning	243
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 493**

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 2023/2024, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 761, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-79 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-96 875**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-305 198
Drift/vedlikehold VVS	-386 857
Drift/vedlikehold elektro	-130 458
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-133 013
Drift/vedlikehold heisanlegg	-330 991
Drift/vedlikehold brannsikring	-190 760
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 646
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 788
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-50
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 595 760**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 694
Vann- og avløpsavgift	-981 848
Renovasjonsavgift	-655 418
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 640 961**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	160 698
Salg av 2 garasjeplasser i 2024	875 000
SUM INNTEKTER GARASJER	**1 035 698**

KOSTNADER GARASJER

Lånekostnad	-923
Kjøp av ladeboks	-9 500
SUM KOSTNADER GARASJER	**-10 423**
SUM GARASJER	**1 025 275**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

s740 Kværnerbyen drift	-186 307
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-186 307**
SUM ANDRE ANLEGG	**-186 307**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-370 760
SUM ENERGI / FYRING	**-370 760**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-6 583
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 964
Lyspærer og sikringer	-7 111
Vaktmestertjenester	-255 021
Vakthold	-208 331
Renhold ved firmaer	-238 860
Andre fremmede tjenester	-80 968
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 761
Andre kontorkostnader	-2 085
Telefon, annet	-5 215
Porto	-600
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 974
Velferdskostnader	-900
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-830 373**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 818
Renter av sparekonto i OBOS-banken	198 621
Andre renteinntekter	1 465
SUM FINANSINNTEKTER	**206 904**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-251 492
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 979 954
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 693 745
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-273 044
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-50
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-161 745
Renter på leverandørgjeld	-139
Andre rentekostnader	-7
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 360 176**

NOTE: 16
BYGNINGER

Kostpris 2007/2208	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	38 142
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**38 142**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		22 996 733
Egenkapital fra IN tidligere år	(alle 4 lån)	66 542 488
Egenkapital fra IN 2024	(alle 4 lån)	5 093 350
Reduksjon EK fra IN	(lån 1+4)	-5 916 622
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**88 715 949**

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.04.24 var 5,40 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2016	-2 795 000	
Nedbetalt tidligere	2 697 629	
Nedbetalt i år	97 371	
		0
OBOS-BANKEN AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	429 903	
Nedbetalt i år	172 685	
		-2 897 412
OBOS Boligkreditt AS, OBBK01		
Renter 31.12: 3,5%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2008	-13 446 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 645 030	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	219 093	
Nedbetalt tidligere, IN	4 883 929	
Nedbetalt i år, IN	283 177	
Restgjeld til banken pr. 31.12.		-4 414 771
OBOS Boligkreditt AS, OBBK02		
Renter 31.12: 3,5%, løpetid 50 år		
Opprinnelig, 2008	-80 676 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	24 041 242	
Nedbetalt i år, IN	2 254 111	
Restgjeld til banken pr. 31.12.		-54 380 647
OBOS Boligkreditt AS, OBBK03		
Renter 31.12: 3,5%, løpetid 50 år		
Opprinnelig, 2008	-98 940 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	30 171 408	
Nedbetalt i år, IN	2 418 000	
Restgjeld til banken pr. 31.12.		-66 350 592
OBOS Boligkreditt AS, OBBK04		
Renter 31.12: 3,5%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2008	-16 490 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 877 439	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	238 453	
Nedbetalt tidligere, IN	7 445 909	
Nedbetalt i år, IN	138 062	
Restgjeld til banken pr. 31.12.		-4 790 137
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-132 833 559**

Alle lån er annuitetslån
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

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. Estimatet 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 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		
2004	0	250
5008	0	300
1001	0	750
3010	0	1 150
4003	0	1 250
7010	0	1 550
2010	0	1 750
2011, 4004,	0	1 800
5011	0	1 850
2003, 2007, 2008,	0	1 900
4010	0	1 900
4011	0	1 950
6011	0	2 100
2002, 3003, 3008	0	2 250
7007	0	2 300
2006	0	2 350
3006, 4007	0	2 400
2005	0	2 450
2009, 3001, 3005	0	2 500
5004, 5007	0	2 500
3002, 6004, 6007	0	2 550
6008	0	2 550
3009	0	2 600
7003, 7004, 7008	0	2 650
8002, 8005	0	2 700
2001,4002, 4009	0	2 750
5005, 6006	0	2 750
5009, 6005, 7006	0	2 850
6002, 6009, 7005	0	2 950
4001	0	3 050
5001	0	3 150
8001	0	3 650
8006	0	3 800
4024	200	0
7015	350	0
4018	400	0
2018	500	0
7012	700	0
4015	800	0
1009	950	0
3019	1100	0
1006	1150	0
2013	1400	0
1007, 3022	1 600	0
2016, 2017	1 700	0
1004, 3016, 3017	1 750	0
4016	1800	0
5016, 5017	1 850	0
1010, 1011	1 950	0
	2 000	0
2023	2050	0
1003, 2019, 6013	2 250	0
2014, 3014, 4019	2 400	0
5022	2400	0
3023	2450	0
2012,2020, 3013	2 500	0
4022, 4023, 5019	2 500	0
7014	2500	0
3021, 3025, 4013	2 550	0
4014	2550	0
3012, 3020	2 600	0
2024, 4012, 4021	2 650	0
5013, 6018	2 650	0
1008, 5021	2 700	0
3015, 5020	2 750	0
2025, 6021, 6022	2 950	0
6019, 6020	3 000	0
3024	3050	0
7017	3100	0
4025,502	3 200	0
5025	3250	0
6017	3550	0
5018	3600	0
6024, 7019	3 650	0

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007/2008	-89 808 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-89 808 000**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-275 959
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-275 959**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 243 914
SUM INNTEKTER	**-1 243 914**

KOSTNADER

Techem	106 363
Fjernvarme	1 101 974
SUM KOSTNADER	**1 208 337**

SUM ENERGIAVREGNING	**-35 577**

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	132 833 559
Påløpte avdrag	38 148
Beregnede IN-forpliktelser	65 719 216
TOTALT	**288 398 923**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 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 207 809.

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
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.

Sak 1 Valg av møteleder

Maria Elder Larsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Torild Hammer og Berit Smaaskjær velges.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/2025

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtektenes §5-1

Bestemmes tilføyes i vedtektene

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Stefan Konrad Johansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Adnan Kulenovic
- ☐ Kjell Magne Benstigen
- ☐ Silje Risvik

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Vilde Lind Torp

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Filip Johansen
- ☐ Jon Øistein Johansen
- ☐ Magnus Buer

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Stefan Konrad Johansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Silje Risvik

OBOS

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

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 25. november kl. 09:00 og lukker 28. november kl. 09:00.

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 avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

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

Styreleder Stefan K. Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Toril Hammer (Leilighet 8006) og Cecilie Bøvold (Leilighet 4021) er valgt.

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 ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn for saken

Styret har mottatt melding fra vår nåværende revisor, PwC, om at de gjennomfører en strategisk omorganisering. Som et ledd i PwCs globale strategi om å fokusere på sine største og mest komplekse kunder, har PwC Norge besluttet å skille ut deler av sin virksomhet.

Denne delen blir til et nytt, uavhengig norsk selskap. Dette nye selskapet er spesifikt designet for å betjene lokale og ikke-regulerte kunder, slik som vårt andelslag.

Formålet med det nye selskapet er å være bedre rigget for å levere tjenester tilpasset vårt segment. De ansatte og partnerne som har jobbet med kunder som oss, inkludert de som håndterer OBOS-porteføljen, blir med over i det nye selskapet.

2. Hva innebærer dette for oss?

For å sikre at vi som borettslag lever opp til regelverket, må det besluttes at det nye revisjonsselskapet overtar eksisterende revisjonsoppdrag for Turbinen borettslag. Dette må vedtas på et ekstraordinært årsmøte.

3. Om avtalen

- **OBOS-avtalen videreføres:** Det nye selskapet vil tre inn i og videreføre den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS.
- **Rutinene beholdes:** All praksis og rutiner knyttet til revisjonen vil fortsette som før.
- **Kjente fagpersoner:** Vi vil få nye oppdragsansvarlige, Linda Arvesen og Thomas Walter Kvam Olsen. Begge er allerede i dag ansvarlige for OBOS-tilknyttede selskaper og er dermed godt kjent med rutinene og revisjon av boligselskaper.

Styrets innstilling

Det er styrets innstilling, at OBOS-avtalen videreføres og det nye selskapet fra PwC-utskillingen velges som revisor for Turbinen Borettslag.

Forslag til vedtak

Det nye selskap overtar/viderefører revisjonsoppgavene for Turbinen Borettslag

Vedlegg

1. Info OBOS-portefølje Oslo.pdf

Praktisk informasjon rundt omstruktureringen av PwC og valg av nytt selskap som revisor

Bakgrunn og overordnet
Som omtalt i pressemelding 5. juni 2025 (link) har PwC i Norge besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Dette som del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i.
Det nye revisjonsselskapet beholder hele fagmiljøer slik at det også i fremtiden vil være et multikompetansehus med bred og sterk kompetanse.

Vårt mål er at dere som kunder påvirkes minst mulig av denne overgangen og det nye selskapet trer inn i den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS, herunder videreføres eksisterende praksis og rutiner som dere er vant med.

Revisjonen av OBOS vil ivaretas av Linda Arvesen og Thomas Olsen, som allerede er oppdragsansvarlige revisorer for henholdsvis OBOS Østfold og OBOS Innlandet. Revisjonsberetninger vil signeres daglig for å sikre en rask og effektiv løpende leveranse.

Vilkår og honorarmodell
- Som nevnt vil eksisterende samarbeidsgrunnlag med OBOS Eiendomsforvaltning videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.
- Det er viktig for oss å påpeke at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – vi behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Kontaktpersoner fremover:
Løpende henvendelser til oss kan sendes til:

Ina Marita Ingelstad
Operasjonelt ansvarlig for gjennomføring av revisjonen av Oslo og Innlandet
Epost: ina.marita.ingelstad@pwc.com
+47 99 72 31 41

Thomas Olsen
Oppdragsansvarlig revisor Oslo og Innlandet
Epost: thomas.olsen@pwc.com
+47 40 63 57 99

Linda Arvesen
Oppdragsansvarlig revisor Oslo og Østfold
Epost: linda.arvesen@pwc.com
+47 95 26 09 31

Praktisk rundt overgangen
- Det nye revisjonsselskapet kan allerede nå velges som revisor, selv om vi anbefaler at man avventer til midten av september. Det nye selskapet har foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere bare endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollene ved valg av ny revisor.
- Rådgivertjenestene i OBOS kan hjelpe dere med å gjennomføre prosessen for valg av det nye revisjonsselskapet som revisor – dette som følge av at det trolig vil variere om det avholdes fysiske, digitale eller hybrid-møter.
- Når signerte protokoller for ekstraordinære generalforsamlinger eller årsmøter foreligger skal de sendes til en felles mailboks i PwC, hvor vi videre vil følge opp registrering i foretaksregisteret gjennom samordnede registermeldinger som signeres av styreleder og oss.
- Signerte protokoller sendes til: no_obos_oslo@pwc.com
- Vi oppfordrer til snarlig oversendelse av signerte protokoller, siste frist for å sende signerte protokoller til PwC er satt til 31. desember 2025.
- Dersom spørsmål eller behov for ytterligere informasjon ber vi om at dere kontakter deres rådgiver.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 25.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.11.25
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.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Stefan K. Johansen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Toril Hammer (Leilighet 8006) og Cecilie Bøvold (Leilighet 4021) er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Det nye selskap overtar/viderefører revisjonsoppgavene for Turbinen Borettslag

☐ For

☐ Mot

OBOS

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
Endret på ordinære generalforsamling 07.04.25

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Det fremgår av egen liste hvilke andeler som har bruksrett til garasjeplass. 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 garasjeplassene 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 garasjeplass som omsettes, og ikke bruksrett til en bestemt plass. Styret kan omfordele garasjeplassene mellom bruksrettshaverne slik styret vurderer det hensiktsmessig.

(6) Andelshavere med bruksrett til garasjeplass 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 garasjeplass, kan plassen leies ut eksternt.

(7) Andelseiere som leier garasjeplass av borettslaget kan ikke erverve bruksrett til garasjeplass 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 garasjeplass fra borettslaget til den enkelte andelshaver skjer i henhold til prioritet etter venteliste som administreres av styret. Andelshavere som leier garasjeplass av borettslaget har forkjøpsrett på egen leid garasjeplass. Forkjøpsretten påvirker ikke styrets rett til å omfordele garasjeplassene etter punkt 4.1.5 over.

Salg av bruksrett til garasjeplasser 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 garasjeplassene. 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 garasjedriften. 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 eksterør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Ved endringer på eget ventilasjonssystem plikter andelseier å påse at ventilator er kompatibel med felles system. Egne motor-/vifteenheter er ikke tillat.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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.

Dette punkt i vedtektene kan kun endres med samtykke fra Lodalen Utvikling DA eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg 1 Turbinen Borettslag

Oversikt over garasjeplasser tilknyttet bruksrett
A jour pr. 27.03.25

Garasjeplass	Navn	
50001	Jon Viktor Lilienberg/ Elina Elisabeth Lilienberg	
50002	Espen Rogde/ Lina Malm	
50003	Randi Weberg	
50004	Linnea Maria Christiansen / Anders Odin Andberg	
50005	Leif Erik Larsen/ Maria Elder Larsen	
50006	Berit Smaaskjær	
50007	Øyvind Westbye	HC-plass
50008	Jon Øistein Johansen	
50009	Liss Synøve Berntsen	
50010	Mateusz M. Wesolowski / Beata Wesolowska	
50011	Kari Løberg	
50012	Øyvind Nordli / Marita Engebretsen	
50013	Espen Gundersen Høglie	
50014	John Lien/ Maren Pind	
50015	Hilde Skarpås	
50016	Per Kristian Dahl / Ibrahim Medya Salah	
50018	Jesus Del Carmen Lopez	
50020	Solveig Heidi F Brenden	
50021	Trond Eldristad / Silje M. Semb-Singh	
50022	Aida Visic-Krilic	
50023	San Paul Hoang Nguyen	
50024	Silje Risvik	
50025	Ellen Cathrine Bjønness-Jacobsen/Sverre Myrseth	
50027	Ellen Barth Aares	
50028	Thore G. Hem / Nadia Tricamegy	
50029	Leif Terje Bjerke	
50030	Mats Hegg Møllerop	
50031	William Killerud /Amanda Jansen	
50032	Alexander Talstad Hansen	
50033	Henrik Holmsen	
60035	Thita Rith /Morten Stokkereit Johnsen	

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for TURBINEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 991449493
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. september kl. 18:00 til 8. september kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 57.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Maria Elder Larsen velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Torild Hammer og Berit Smaaskjer velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stefan Konrad Johansen (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stefan Konrad Johansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Magne Benstigen (45 stemmer)
Magnus Buer (45 stemmer)
Jon Johansen (44 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Magne Benstigen
Magnus Buer
Jon Johansen

Transaksjon 09222115557526450056 Signert MEL, TH, BS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 24.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522649
204537

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.236 BNR. 216

Vi viser til bestilling av 20251121 for TURBINVEIEN 11.

GNR. 236 BNR. 216

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.08.2008.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

858 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

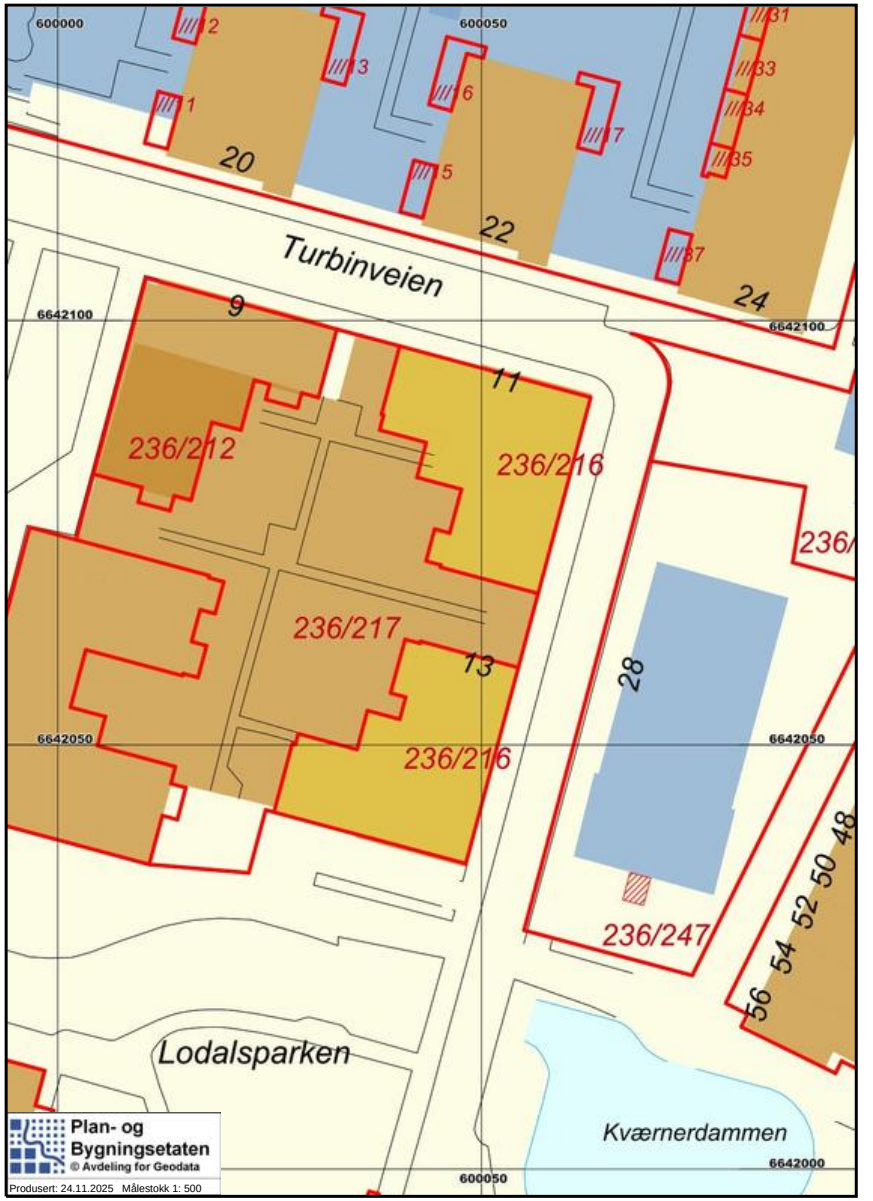
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

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

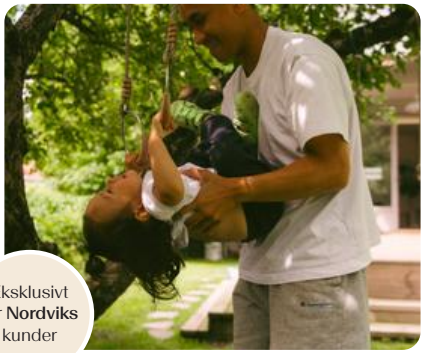
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Oppdragsnummer: 8-0525/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Turbinveien 11 0195 OSLO

Betegnelse: Gnr 236, bnr 216 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

NORDVIK

nordvikbolig.no