NORDVIK

Turbinveien 7

1 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Turbinveien 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Nabolagsprofil
21	Om boligen
34	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
165	Vedlegg
187	Kontaktinfo
190	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
193	Forbrukerinformasjon om budgivning
194	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.07.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og innbydende 2-R i 5. etg | Bygg fra 2008 | Solrik balkong på 7m² |Ákonto fyring/vv | Heis | Felles takterrasse

Prisantydning	**4 890 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 899 786,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 493,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Turbinveien 7 presentert av Marthe Grønnslett i Nordvik Bjørvika!

En lys og innbydende 2-roms leilighet i 5. etg i populære Kværnerbyen. Boligen har en romslig og funksjonell planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, stort soverom, praktisk bod og et delikat bad. Fra stuen er det utgang til en flott, sydvendt balkong på 7m² med gode solforhold.

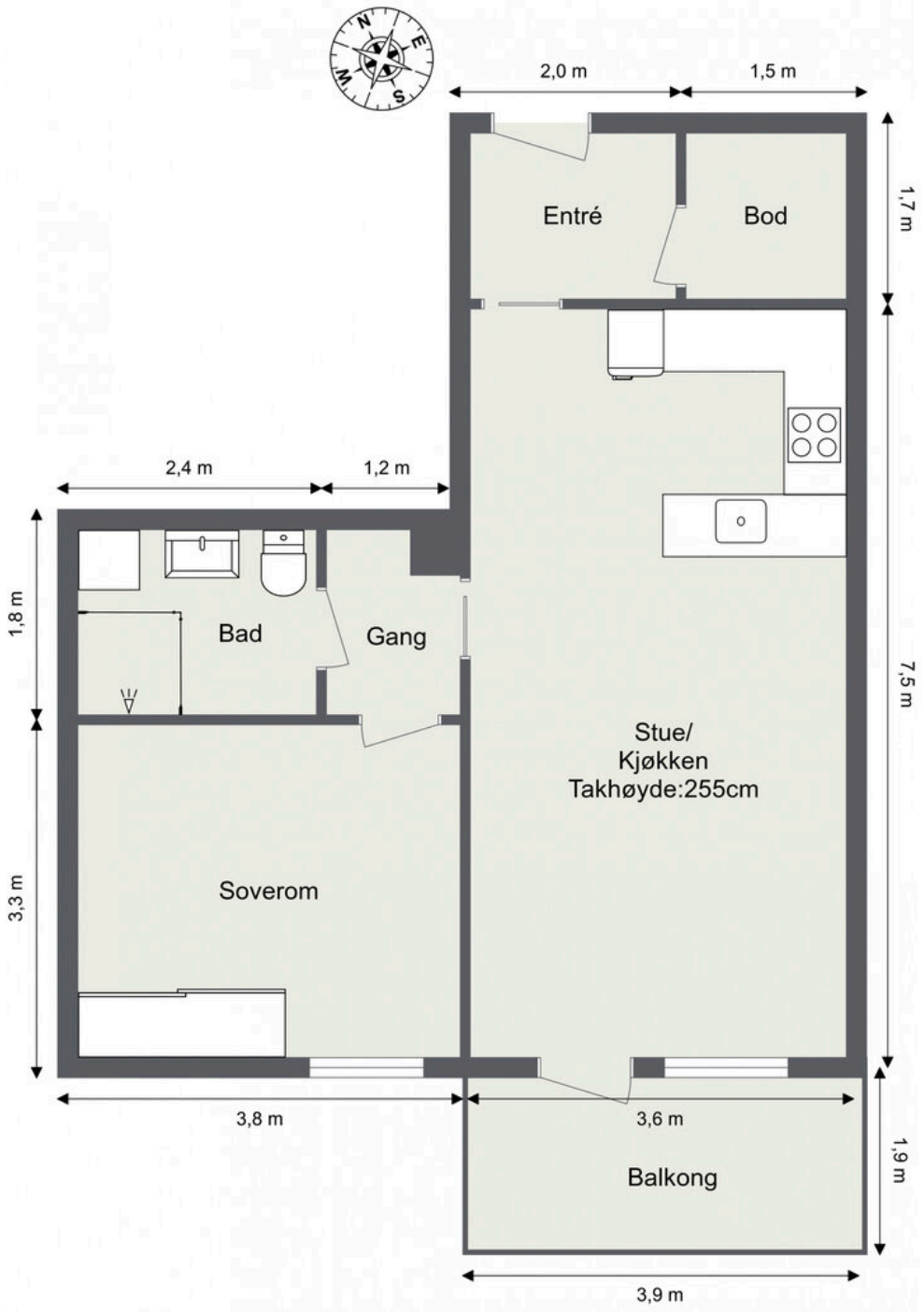
Leiligheten ligger skjermet til i rolige og fredelige omgivelser, samtidig som det er kort vei til alt man trenger i hverdagen. Her bor du et trivelig nabolag med et godt og inkluderende bomiljø!

Bygg fra 2008 med heis
Romslig og lys planløsning
Á-konto oppvarming og varmtvann
Malt i harmoniske fargetoner
Solrik, felles takterrasse
Kjellerbod
Ingen dok.avgift
Kort vei til fine turområder
Godt kollektivtilbud

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm

Turbinveien 7
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon




HENRI MATISSE
FLEURS DU JARDIN
GALERIE D'EXPOSITION















Herlig sydvendt balkong på 7 m² med utgang fra stuen. Balkongen har gulvfliser fra 2019, og det ble montert ny markise samt ny skillevegg mot naboen i 2025.





Eier opplyser at balkongen har sommersol fra morgen til kveld (ca. kl. 09.00–19.00) og vender mot et trivelig og rolig nabolag.

En herlig balkong som inviterer til avslappende stunder i solen, perfekt for alt fra morgenkaffen til lange sommerkvelder med familie og venner.




Førde


Førde











Boligen ligger skjermet og rolig til i fredelige omgivelser, samtidig som det er kort vei til alt man trenger i hverdagen. Et trivelig nabolag med et godt og inkluderende bomiljø.





Boligen ligger skjermet og rolig til i fredelige omgivelser, samtidig som det er kort vei til alt man trenger i hverdagen. Et trivelig nabolag med et godt og inkluderende bomiljø.

Velkommen til en hyggelig visning!



Turbinveien 7

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	11 min	
449 elever, 25 klasser	0.8 km	
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	14 min	
319 elever, 22 klasser	1.2 km	
Kampen skole (1-7 kl.)	19 min	
487 elever, 21 klasser	1.4 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	11 min	
617 elever, 44 klasser	0.9 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min	
431 elever, 30 klasser	3 km	
Etterstad videregående skole	15 min	
588 elever, 41 klasser	1.2 km	
Hersleb videregående skole	8 min	

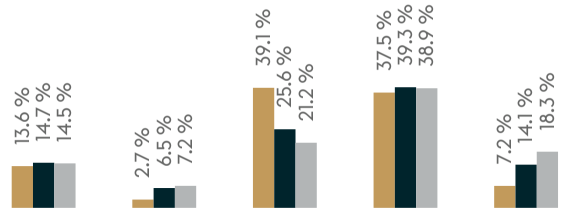
Offentlig transport

Kværnerbyen	2 min	
Linje 54	0.2 km	
Oslo Hospital	16 min	
Linje 13, 19	1.4 km	
Ensjø	20 min	
Linje 1, 2, 3, 4	1.6 km	
Oslo S	7 min	
Totalt 24 ulike linjer	2.3 km	
Oslo Gardermoen	34 min	

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	4 min	
76 barn	0.3 km	
Kværnerdalen barnehage (0-5 år...	6 min	
304 barn	0.5 km	
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...	7 min	
72 barn	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	12 min
FitnessRoom Kværnerbyen	2 min
Mudo Gym Etterstad	11 min

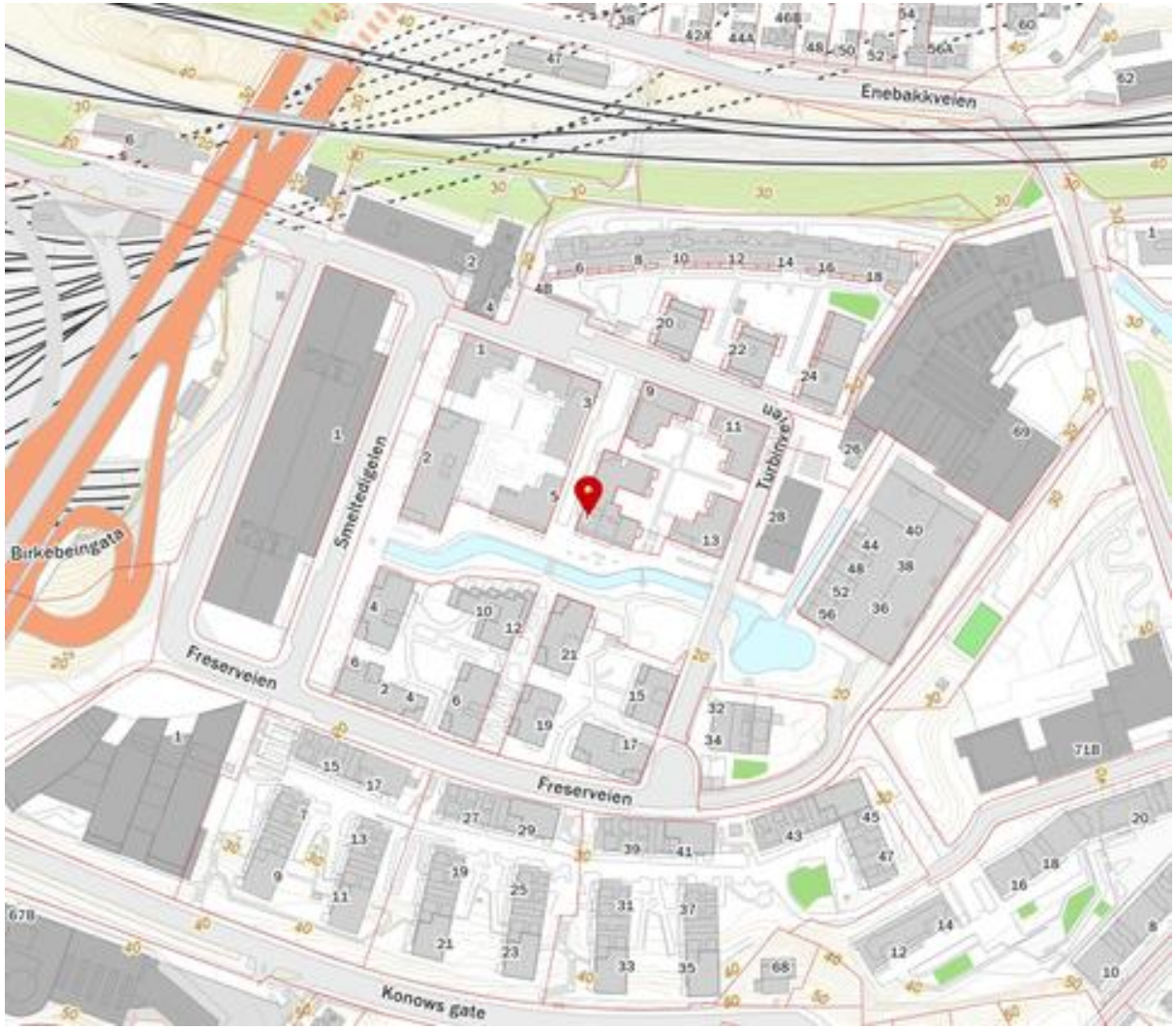
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

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 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0092/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Turbinveien 7, 0195 OSLO
Gnr 236, bnr 212 i Oslo kommune
Andelsnr 55 i Turbinen Borettslag, org.nr. 991449493

Selgere
Maria Røsandhaug Botnen
Andrea Nikoline Botten Englund

Kjøpesum og omkostninger
4 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 899 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 909 286,- (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.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og et soverom
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i kjeller på 5m² er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og et soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5m².

Standard
Entré:
En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem og setter tonen for resten av leiligheten. Entréen har plass til oppheng av yttertøy og oppstilling av sko. Her er det også tilgang til en praktisk innvendig bod som sikrer ekstra lagringsplass. Entréen er malt i lyse fargetoner, og gulvet er belagt med praktiske fliser.

Stue:

Lys og koselig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gode planløsningen gir fleksible innredningsmuligheter, med god plass til sofa, spisebord, TV-møbel og øvrig møblement. Harmoniske fargetoner på veggene gir et moderne uttrykk og gjør det enkelt å sette sitt eget preg på rommet. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydvendt balkong på 7 m², med god plass til ulike utemøbler. Balkongen har gulvfliser fra 2019, og det ble montert ny markise samt ny skillevegg mot naboen i 2025. Eier opplyser at balkongen har sommersol fra morgen til kveld (ca. kl. 09.00–19.00) og vender mot et trivelig og rolig nabolag.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial planløsning mot stuen og spisestuen. Det har en funksjonell og praktisk utforming, med rikelig med skap- og benkeplass. Flott kjøkkeninnredning fra Smedstorp med profilerte fronter, fliser på bakveggen og heltre benkeplate. Kjøkkenet er videre utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr, som medfølger. Kjøkkenventilator er montert i overskap og har mekanisk avtrekk. Kjøkkenet ble oppgradert i 2021 med ny benkeplate, vask, blandebatteri og vannstopper.

Bad:
Pent og romslig prefabrikkert bad fra byggeåret. Badet har lyse flislagte overflater, gulv med vannbåren varme og downlights i taket. Innredningen består av servant med underskap for oppbevaring, speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er ventilasjon til mekanisk avtrekk fra anlegg over kjøkkenventilator samt tilluft under døren.

Soverom:
Romslig og innbydende soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Rommet er utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. De lune fargetonene på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Innvendig overflater:
- Gulv av parkett lagt i 2019 og fliser i entreen.
- Vegger og tak har malte plater.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Det er byttet markise i 2025.
- Skillevegg på balkongen ble byttet i 2025.
- Det er byttet termostat og ventil på radiator på soverommet i 2025.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet av markise i mai 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 avløpsrør i 2018-2019.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 - bytte av ladeleverandør og last styring 2025 - vedlikehold av felles takterasse (terrasse dekke og skillevegg byttes) 2025 - skillevegg på balkongen tilhørende leiligheten ble byttet. 2025 - vedlikehold av trefasade ved spiraltrapp 2026 - vedlikehold i teknisk rom.

Feil og mangler
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, 11.11. 2025 - byttet termostat og ventil på radiator på soverommet

Offentlige og private forhold
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? Tidligere salgsoppgave fra 2023

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS /Bernt Egil Grubbe

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:

Boligblokk fra 2008.
- Vinduer med malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med 3 lags isolerglass. Vinduer er i god stand og er produsert i 2007.
- Entrédør fra Swedoor fra byggeåret, merket EI30 brannklassifisering og 40 dB lydklassifisering. Døren har malt overflate, kikkehull og lås.
- Lettbetongelementer (hulldekke) utgjør etasjeskillet/gulvet mot underliggende leilighet/areal.
- Boligen har innfelt sikringsskap fra byggeåret med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse er montert i skapet

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverkshøyden er målt til 1,16 meter, noe som er under dagens krav på 1,2 meter for balkonger med mer enn 10 meter ned til bakken.
Konsekvens/tiltak:
Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,2 meter ved fremtidige oppgraderinger for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten.
Konsekvensen av lavere rekkverkshøyde er økt risiko for fallulykker, spesielt ved store høydeforskjeller.

- Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er registrert sprekker/riss i veggfliser i dusjsonen. I tillegg er det mangelfull silikonering mellom vegg og gulv i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak:
Sprekker eller riss i veggfliser og mangelfull silikonering mellom vegg og gulv i dusjsonen bør utbedres av fagperson for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vannskader og utvikling av skjulte skader bak flisene.

- Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater gulv:
Det er mangelfull silikonering mellom vegg og gulv i dusjsonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i overgangene dersom vann trenger inn bak flisene. Utbedring anbefales for å sikre tilstrekkelig tetting.
Konsekvens/tiltak:
Det bør utføres ny silikonering mellom vegg og gulv i dusjsonen for å sikre tilstrekkelig tetting.
Konsekvensen av mangelfull silikonering er økt risiko for fuktskader i overgangene dersom vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

- Våtrom > 5 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Forventet funksjonstid for membran er 22 år, og mer enn halvparten av denne tiden er passert. Dette medfører økt risiko for svekkelser eller skader på membranen over tid.
Konsekvens/tiltak:
Membranens tilstand bør overvåkes jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting av tettesjiktet når det nærmer seg forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin på badet følger ikke med.
For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse

av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i radiatorer og i gulv på baderommet.
- Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg.

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk mellom kjøkken og bad, samt tilførsel av luft via ventiler i vegg.

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. 1847 kWh, som utgjør ca. 1770,-. 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.

Fellesmåling av varmt vann og oppvarming (radiator): Techem Norge A/S er engasjert til å foreta avregningen av varmt vann og oppvarming (radiator).

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 493,- pr. mnd.
Inkluderer: Á-konto fyring/varmtvann (fjernvarme), kabel-tv og internett (grunnpakke fra Telia), drift og vedlikehold, nedbetaling av lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, renhold, vaktmestertjenester m.m.

Totale felleskostnader pr. 02.07.26 utgjør kr. 4.492,58,- pr md.
Herav:
- Varmtvann/Oppvarming: 735,00,-
- Felleskostnader: 3.178,58,-
- Internett/ kabel-tv: 579,00,-

Andelen har nedbetalt sin andel av fellesgjelden.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 473 802,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 895 209,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 161 andelsleiligheter.

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.
Borettslaget er medeier i sameiet Kværnerbyen Utomhussameie.
Styrets e-post: Styret@turbin1.no

Se vedlagt vedlikeholdsplan for Turbinen Borettslag.

Styrets årsberetning for perioden 2025/2026

Økonomi
Borettslaget har en fornuftig og robust økonomi. Dette har gitt oss handlingsrom til å gjennomføre nødvendig vedlikehold uten at det har gått på bekostning av vår økonomiske sikkerhet.
I løpet av året har vi i tillegg valgt å nedbetale ett av våre felleslån i sin helhet på ca. 2.7 milloner. Dette reduserer våre faste renteutgifter med ca. 100.000 årligt og sikrer en fortsatt sunn og bærekraftig økonomi for borettslaget i årene som kommer.

Gjennomført vedlikehold og oppgraderinger i 2025/2026
1. Fjernvarmeanlegg og teknisk rom
- Optimalisering av fjernvarme: Det er installert en permanent filterskid på fjernvarmeanlegget. Dette renser ut urenheter i systemet, noe som vil føre til mindre groing i radiatorene og dermed gi en mer effektiv og stabil oppvarming for beboerne.
- Vedlikeholdsavtale og tilstandssjekk: Styret har inngått en vedlikeholdsavtale med rørlegger. Det er gjennomført en full gjennomgang av alt utstyr i teknisk rom for å kartlegge fremtidig vedlikeholdsbehov. Avtalen innebærer også at vi heretter vil ha en årlig sjekk av det tekniske anlegget.
2. Fasade og bygningsmasse
- Fasadevask: Etter mange år med byggearbeider og støv i Kværnerbyen, ble det i høsten 2025 gjennomført en etterlengtet og grundig fasadevask.
- Balkongskillevegger: Grunnet svært dårlig tilstand på flere av skilleveggene mellom balkongene, innhentet styret et felles tilbud for utskiftning. I mai 2025 ble det byttet ut 15 skillevegger der behovet var størst.
- Takterrasse (Turbinveien 7): Sommeren 2025 gjennomførte vi utskiftning av membran og tredekke på takterrassen, samt utskiftning av skillevegg.
- Trefasade (Turbinveien 7): Det er gjennomført skraping og maling av trefasaden for å motvirke råte og slitasje.
- Dører til fellesrom: Dører til avfallsrom og sykkelboder har blitt malt opp, da disse var falmet og slitt over tid.
- Takinspeksjon: For å sikre en god vedlikeholdsplan fremover, er det gjennomført en takinspeksjon av alle tilgjengelige takflater. Dette gir oss en viktig indikasjon på fremtidig vedlikehold og eventuelle utskiftningsbehov.
- Generell utbedring og vedlikehold: Styret jobber løpende på å sikre at vedlikeholdssaker som måtte oppstå identifiseres og utbedres, slik at vi best mulig holder bygningsmassen ved like.
3. Uteområder og HMS
- Lekeplass: I tråd med våre HMS-rutiner ble det gjennomført et formelt tilsyn av lekeplassen høsten 2024. Avvikene som ble avdekket under tilsynet, ble systematisk utbedret gjennom våren og sommeren 2025.
- Bakgården: Det er gjennomført nødvendig reparasjon av utemøblene i bakgården, slik at fellesområdene vår forblir hyggelige og brukbare for alle.

Forretningsfører
Obos Bbl

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. Kontakt megler for mer informasjon.

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. Innmelding koster 500,- pr person.

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
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207545759
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 49 652 647,00
Innfrielsesdato: 30.08.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med september 2038

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207545740
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 3 657 561,97
Innfrielsesdato: 30.08.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207545724
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 4 115 364,11
Innfrielsesdato: 30.08.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207545732
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 62 517 282,00
Innfrielsesdato: 30.08.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med september 2038

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.

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.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207545759
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: 98207545740
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207545724
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

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».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,01,-, pr. dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 40 152,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 7 971 627,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 276 028,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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: 1 113 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et svært ettertraktet boligområde i Kværnerbyen, som har sin plass på tomten til tidligere Kværner Bruk. Området har en sentral beliggenhet med kort avstand til både Gamlebyen, Grønland og det voksende finansdistriktet i Bjørvika, hvor Operaen og Oslos nye finansdistrikt allerede er etablert. I tillegg er Sørenga med sine mange serveringssteder og Sørenga sjøbad bare en kort spasertur unna.

Alle de daglige behovene dine kan dekkes i Kværnerbyen. Enten det er dagligvarer fra Kiwi eller Nærbutikken, en tur til frisøren eller neglesalongen, trening på et treningssenter eller en tur til apoteket - alt er tilgjengelig i nabolaget. Området er preget av fine grøntområder med vannspeil og frodige bakgårder med flere sitteplasser. Du kan også glede deg over å ha tilgang til Kroloftet/Kruttverket i Arnljot Gellines vei, som tilbyr 2 badstuer fra Oslo Badstuforening, en bar, samt flere gratis aktiviteter og arrangementer.

For de som liker å være utendørs, er det et mangfold av parker og rekreasjonsområder innen gangavstand. Alnaelva og Akerselva gir flotte muligheter for turgåere og mosjonister, enten du foretrekker skogsterreng eller tur- og sykkelstier langs elvene. Det er også verdt å nevne den naturskjønne turen opp kjærlighetsstien til Ekebergrestauranten, hvor du kan nyte en fantastisk utsikt og vakker natur.

For de som ønsker å holde seg aktiv, er det kort vei til treningssenter, idrettshall og Jordal sportspark, som tilbyr fasiliteter som fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg, blant annet. Med nærhet til Østmarka har du også tilgang til flotte turområder og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.11.2009.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig/forretning iht. reguleringsbestemmelse S-4198. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Turbinveien 2-4 - oppføring av kontorbygg med bevertning og riving av to bygg
Saksnr: 2025/21877
Rammetillatelse gitt.
Tiltaket omfatter riving av eksisterende påbygg og kontorfløy, og oppføring av et nytt sammenhengende bygg bestående av en høyblokk på 10 etasjer, et mellombygg med 3 etasjer og et bakbygg med 5 etasjer i forlengelsen av eksisterende bevaringsregulerte bygg. Det bevaringsverdige bygget skal rehabiliteres. Bygget skal benyttes til kontorvirksomhet med tilhørende funksjoner, og vil romme ca. 600 arbeidsplasser.

Freserveien 1 - Oppføring av kontorbygg
Saksnr: 201615003
Midlertidig brukstillatelse gitt.

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:

301/236/212:
03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Offentlig veianlegg.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av grunn til reparasjoner og vedlikehold
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles stikkledning
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fa Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

15.01.2009 - Dokumentnr: 29325 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2007 - Dokumentnr: 408728 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

13.08.2008 - Dokumentnr: 656088 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:536 Bnr:2

13.08.2008 - Dokumentnr: 656124 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:216

13.08.2008 - Dokumentnr: 656149 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:217

Rettigheter i annen eiendom:
13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Bestemmelse om adkomstvei
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:536 Bnr:2
Bestemmelse om felles parkeringsareal
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
---
Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:217
Bestemmelse om felles oppholdsareal
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
---
Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:536 Bnr:2
Bestemmelse om biloppstillingsplass/garasjeplass
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:536 Bnr:2
Bestemmelse om sykkelparkering
Bestemmelse om boder
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
---
Diverse påtegning

Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Bestemmelse om balkonger
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/plan-og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

13.08.2008 - Dokumentnr: 656176 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Bestemmelse om vann-og avløpsanlegg
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan-og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Gjelder ikke for gnr. 236, bnr. 218

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:1 TIL
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:266
Rett til bruk av felles gangareal
Gjelder også for senere utskilte parseller
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958935420
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 36115 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:229
Gjelder gangareal
Gjelder fremtidige utskilte parseller
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

29.04.2015 - Dokumentnr: 371850 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:231
Bruksrett til utendørs amfi

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 100,-

Samlet skal selger betale kr. 141 750,- 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. 3 125,-.

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 24. juli 2026

Ansvarlig megler
Marthe Grønnslett, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Megler 2
Oda Fossheim Sagstuen, Eiendomsmegler
Tlf. 93220294

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Leilighet

Turbinveien 7, 0195 OSLO

OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 212

Andelsnummer 55

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2576 **Referansenummer:** XK1004

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Marthe Grønnslett
Nordvik Bjørvika

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5 etasje med heis. Leiligheten inneholder bl.a. flislagt bad med vannbåren varme og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,55 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvendt balkong på 7m2. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, heltre benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med 3 lags isolerglass. Vinduer er i god stand og er produsert i 2007.
Entrédør fra Swedoor fra byggeåret, merket EI30 brannklassifisering og 40 dB lydklassifisering. Døren har malt overflate, kikkehull og lås.

Balkongdør med malt overflate og 3-lags isolerglass. Balkongdøren er produsert i 2007 og har aluminiumsbeslag på utsiden.
Sydvendt balkong på 7 m² med utgang fra stue. Balkongen har gulvfliser fra 2019 og rekkverk i stående metallspiler. Det er montert ny markise og ny skillevegg til nabo på balkongen i 2025.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett lagt i 2019 og fliser i entreen. Vegger og tak har malte plater. Overflatene har normal bruksslitasje.
Lettbetongelementer (hulldekke) utgjør etasjeskillet/gulvet mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske oppbyggingen. Det er målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og soverom, men det er ikke registrert noen uvanlige høydeforskjeller i henhold til dagens krav.
Målinger av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, både langs vegg og midt på gulvet.
Malte, glatte innerdører med ramme rundt. Skyvedører mellom entré og stue/kjøkken, samt mellom stue/kjøkken og gang. Svingdører ellers i leiligheten. Dørene fungerer fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Prefabrikkert badekabin i stål fra byggeåret. Fliser på gulv med vannbåren varme, fliser på vegg og aluminiumsplater i himling/tak. Dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant med speil og opplegg for vaskemaskin. Badet har fall til sluk, fallet er 1:100. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 45 mm, og det er ca. 5 mm nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i plastsluk. Badet er i god stand. Badet er en prefabrikkert baderomskabin, det er derfor ikke boret hull i vegg og målt fukt i vegg. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier. Det er ventilasjon til mekanisk avtrekk fra anlegg over kjøkkenventilator og tilluft under døren. Utbygger, 3. parts kontrollør og produsent har dokumentasjon på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Smedstorp med profilerte fronter og heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert automatisk vannstopper, men ingen komfyrvakt. Kjøkkenventilator er montert i overskap med mekanisk avtrekk. Benkeplate, vask, blandebatteri og vannstopper er installert i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i vannskapet. Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert inne i leiligheten. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk mellom kjøkken og bad, samt tilførsel av luft via ventiler i vegg. Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer og i gulv på baderommet. Radiatorene er kun visuelt vurdert og ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Boligen har innfelt sikringsskap fra byggeåret med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse er montert i skapet. Eier opplyser i befaringsdagen at det ikke har vært gjennomført el-tilsyn de siste fem årene, og at det ikke er kjent feil eller mangler ved det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Balkong fremstår uten vesentlige avvik, men rekkverket er 4 cm for lavt. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Elektrisk anlegg er vurdert og bør kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Branncelle er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

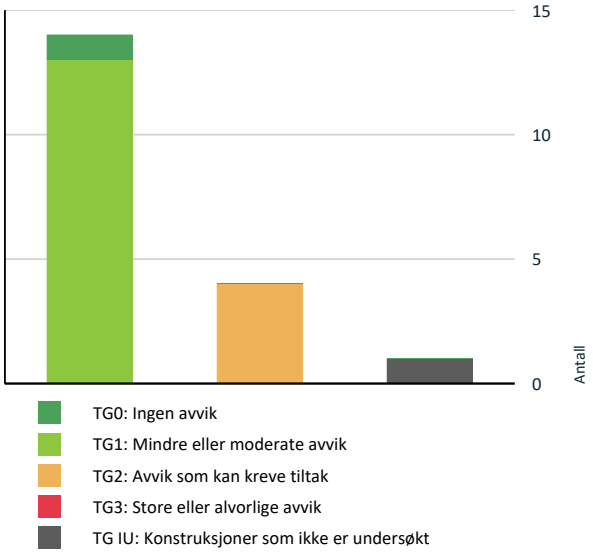
Leilighet

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

Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2008

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med 3 lags isolerglass. Vinduer er i god stand og er produsert i 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor fra byggeåret, merket EI30 brannklassifisering og 40 dB lydklassifisering. Døren har malt overflate, kikkehull og lås.

Balkongdør med malt overflate og 3-lags isolerglass. Balkongdøren er produsert i 2007 og har aluminiumsbeslag på utsiden.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong på 7 m² med utgang fra stue. Balkongen har gulvfliser fra 2019 og rekkverk i stående metallspiler. Det er montert ny markise og ny skillevegg til nabo på balkongen i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverkshøyden er målt til 1,16 meter, noe som er under dagens krav på 1,2 meter for balkonger med mer enn 10 meter ned til bakken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 1,2 meter ved fremtidige oppgraderinger for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten. Konsekvensen av lavere rekkverkshøyde er økt risiko for fallulykker, spesielt ved store høydeforskjeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett lagt i 2019 og fliser i entreen. Vegger og tak har malte plater. Overflatene har normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Lettbetongelementer (hulldekke) utgjør etasjeskillet/gulvet mot underliggende leilighet/areal. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske oppbyggingen. Det er målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og soverom, men det er ikke registrert noen uvanlige høydeforskjeller i henhold til dagens krav.
Målinger av gulvet er utført som stikkprøver i to rom, både langs vegg og midt på gulvet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte innerdører med ramme rundt. Skyvedører mellom entré og stue/kjøkken, samt mellom stue/kjøkken og gang. Svingdører ellers i leiligheten. Dørene fungerer fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert badekabin i stål fra byggeåret. Fliser på gulv med vannbåren varme, fliser på vegg og aluminiumsplater i himling/tak. Dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant med speil og opplegg for vaskemaskin. Badet har fall til sluk, fallet er 1:100. Høydeforskjellen mellom sluk og gulv ved døren er 45 mm, og det er ca. 5 mm nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i plastsluk. Badet er i god stand. Badet er en prefabrikkert baderomskabin, det er derfor ikke boret hull i vegg og målt fukt i vegg. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier. Det er ventilasjon til mekanisk avtrekk fra anlegg over kjøkkenventilator og tilluft under døren. Utbygger, 3. parts kontrollør og produsent har dokumentasjon på badet.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte aluminiumsplater i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker/riss i veggfliser i dusjsonen. I tillegg er det mangelfull silikonering mellom vegg og gulv i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker eller riss i veggfliser og mangelfull silikonering mellom vegg og gulv i dusjsonen bør utbedres av fagperson for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vannskader og utvikling av skjulte skader bak flisene.







5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme. Fall til sluk er i henhold til forskrift. Fallet er 1:100. Det er 45 mm fra topp flis ved dør til topp sluk, og ca. 5 mm nedsenk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er mangelfull silikonering mellom vegg og gulv i dusjsonen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i overgangene dersom vann trenger inn bak flisene. Utbedring anbefales for å sikre tilstrekkelig tetting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres ny silikonering mellom vegg og gulv i dusjsonen for å sikre tilstrekkelig tetting.
Konsekvensen av mangelfull silikonering er økt risiko for fuktskader i overgangene dersom vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Forventet funksjonstid for membran er 22 år, og mer enn halvparten av denne tiden er passert. Dette medfører økt risiko for svekkelser eller skader på membranen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Membranens tilstand bør overvåkes jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting av tettesjiktet når det nærmer seg forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, servant med innredning og speil, dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon via et anlegg, felles anlegg med kjøkkenet, samt tilluft under døren.

5 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er prefabrikert bad med stål i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Smedstorp med profilerte fronter og heltre benkeplate. Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er montert automatisk vannstopper, men ingen komfyrvakt. Kjøkkenventilator er montert i overskap med mekanisk avtrekk. Benkeplate, vask, blandebatteri og vannstopper er installert i 2021.



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert kjøkkenventilator i overskap med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten mellom kjøkken og bad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i vannskapet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert inne i leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk mellom kjøkken og bad, samt tilførsel av luft via ventiler i vegg.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer og i gulv på baderommet. Radiatorene er kun visuelt vurdert og ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har innfelt sikringsskap fra byggeåret med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse er montert i skapet. Eier opplyser i befaringsdagen at det ikke har vært gjennomført el-tilsyn de siste fem årene, og at det ikke er kjent feil eller mangler ved det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumenter ligger i boligmappa.no.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt anbefales en el kontroll. Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret.
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

Vurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke
har spisskompetanse på området.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkong fremstår uten vesentlige avvik, men rekkverket er 4 cm for lavt. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Elektrisk anlegg er vurdert og bør kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Brannceller er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Godkjent rekkverks høyde er 1,2 meter når balkongdekke ligger mer en 10 meter over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør forhøyes til minimum 1,2 meter dersom balkongdekket ligger mer enn 10 meter over bakkenivå, for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

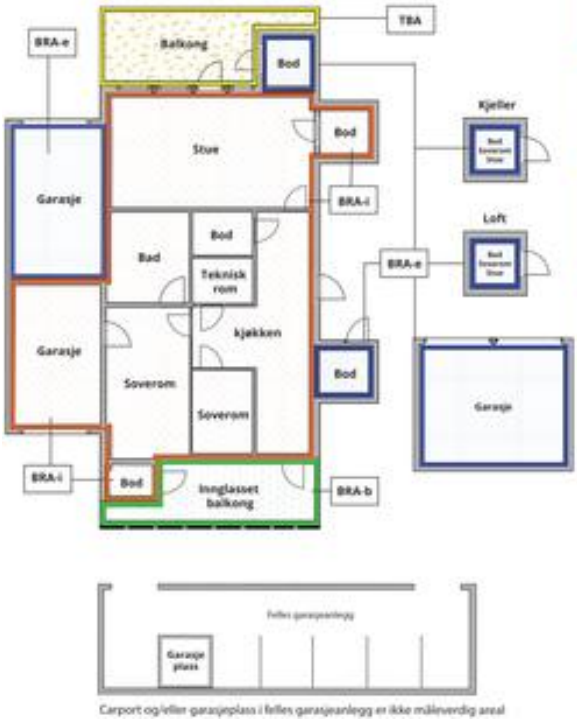
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	53			53	7
Kjeller		5		5	
SUM	**53**	**5**			**7**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 etasje	Entré, bod, gang, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 5m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden forrige salg.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er byttet markise i 2025. Skillevegg på balkongen ble byttet i 2025. Det er byttet termostat og ventil på radiator på soverommet i 2025.
Alt av faglært og ufaglært arbeide på boligen er beskrevet i eiers egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	212		0	1113.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Turbinveien 7

Hjemmelshaver
Turbinen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0508/TURBINEN BORETTSLAG	991449493	H0508		Englund Andrea Nikoline Botten, Botnen Maria Røsandhaug

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
55

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en beliggenhet sentralt i Kværnerbyen. Kværnerbyen ligger i et rolig, men sentralt område i Gamlebyen mellom Vålerenga og Ekeberg. Det er kort vei til sentrum, servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon.
I umiddelbar nærhet av leiligheten finner du matforretning og treningssenter.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Fv161 i Gamle Oslo. Kjør ut fra E6. Kjør til Turbinveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andrea Nikoline Botten Englund	9578-5993-4-3242150	2026-06-22 22:45:25
Maria Røsandhaug Botnen	9578-5993-4-3423861	2026-06-22 22:42:17

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
22. juni 2026

Oppdragsnummer
34-0092/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Turbinveien 7, 0195 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Maria Røsandhaug Botnen, Andrea Nikoline Botten Englund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juni 2023

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: 2869236
Forsikret i: Trygg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet av markise i mai 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 avløpsrør i 2018-2019.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 - bytte av ladeleverandør og last styring 2025 - vedlikehold av felles takterasse (tereasse dekke og skillevegg byttes) 2025 - skillevegg på balkongen tilhørende leiligheten ble byttet. 2025 - vedlikehold av trefasade ved spiraltrapp 2026 - vedlikehold i teknisk rom.

---

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?

Nei

---

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)

Nei

---

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.

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 11.11. 2025 - byttet termostat og ventil på radiator på soverommet

---

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?

Nei

---

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? Tidligere salgsoppgave fra 2023

---

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: 34-0092/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Maria Røsandhaug Botnen	**2026-06-22**	**Andrea Nikoline Botten Englund**	**2026-06-22**

Identifikasjon

Maria Røsandhaug Botnen

Identifikasjon

Andrea Nikoline Botten Englund

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0092/26 . Vår ref.: 0641-1-5014 Dato: 02.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Turbinen Borettslag
Organisasjonsnr:	991449493
Andelseier:	Englund, Andrea Nikoline Botten
Medeier:	Botnen, Maria Røsandhaug
Leilighetsnummer:	5014
Adresse:	Turbinveien 7, 0195 OSLO
Andelsnummer:	55
Gnr.	236
Bnr.	212

Borettsinnskudd: Kr. 567 000,00 ,–

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): Alle IN-lån er nedbetalt 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, samt rådgiver for borettslaget helga.solheim@obos.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 endring av kategori TV/ Internett til kr 579 pr. andel pr. måned fra 01.06.2026. 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.:	98207545759
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	49 652 647,00
Innfrielsesdato:	30.08.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2038

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207545740
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	3 657 561,97
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207545724
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	4 115 364,11
Innfrielsesdato:	30.08.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207545732
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	62 517 282,00
Innfrielsesdato:	30.08.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2038

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: 4 492,58,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann/Oppvarming	735,00	
Lån nr: 9820754573; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820754573; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Lån nr: 9820754572; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	

Lån nr: 9820754572; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00
Felleskostnader	3 178,58
Internett/ kabel-tv	579,00

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 258,-
Fradragsberettigede kostnader:	914,-
Annen formue:	40 152,-
Gjeld:	16 665,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207545759
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:	98207545740
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

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

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».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,01,-, 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: 22 86 57 03.

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: styret@turbin1.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 10:00.

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 honorarer
6. Endring av Husordensreglene/reglement for bruk av takterasse
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

Stefan Konrad Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Torild Hammer og Cecilie Bøvold 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

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. 641 Turbinen Borettslag - Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0641 Turbinen Brl - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Styrets innstilling

Styret har fastsatt honoraret i henhold til OBOS sitt gjennomsnitt for styrehonorar for borettslag av samme størrelse, svarende til 1872 NOK pr. boenhet.
https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

Sak 6

Endring av Husordensreglene/reglement for bruk av takterasse

Forslag fremmet av:
Anita Ulwan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innføring av røykeforbud på felles takterrasse

1. Bakgrunn for forslaget

Forslagstiller viser til gjentatte episoder med forsøpling i form av sigarettsneiper og brukte snusposer på private terrasser under felles takterrasse. Det mest alvorlige tilfellet involverte en glødende sneip som forårsaket brannskade (hull) på en markiseduk. Dette utgjør en betydelig brannrisiko for hele eiendommen og medfører unødvendige kostnader for den enkelte andelseier.

2. Forslag til endring av husordensreglene

Forsalgsstiller ønsker at det vedtas et røykeforbud på felles takterasse for å redusere brannrisiko og redusere forsøpling på fellesarealer.

Styrets innstilling

Styret innstiller til at Generalforsamlingen vedtar å innføre røykeforbud på felles takterrasse. Følgende endringer legges til i borettslagets husordensregler og reglement vedr. bruk av takterrassen:

Reglement for felles takterasse (endringer med kursiv)

Punkt 5: Bruk av åpen ild, **røyking** og fyrverkeri er forbudt

Punkt 7: Avfall skal fjernes av den enkelt bruker. **Grunnet brannfare og trivsel skal ikke avfall kastes over rekkverk eller på gulvet.**

Forslag til vedtak

Endring av Husordensreglene ift. innføring av røykeforbud på felles takterrasse

---

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlem for 2 år.

Det skal i tillegg velges 2 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 bor i borettslaget og/eller har sittet i Turbinen borettslag styret tidligere.

Styret velger å innstille følgende kandidater:

Styremedlemmer for to år:

- Styremedlem 2 år: Vilde Lind Torp (Turbinveien 11)
- Styremedlem 2 år: Mateusz Marek Wesolowski (Turbinveien 11)

Varamedlemmer for ett år:

- Evan Jåsund Kassab (Turbinveien 9)
- Magnus Buer (Turbinveien 7)

Roller og kandidater

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. Erfaring fra styrearbeid fra Kværnerlia Borettslag der han både bor og sitter i styret.
- Mateusz Marek Wesolowski

  Fremmet av styret.

  Senioringeniør og byggeleder innen trafikklys. Interessert i eiendom og HMS i alle aspekter (privat, på jobb og i borettslaget). Sittet i styret i Turbinen Borettslag siden april 2015, og har dermed god styreerfaring med alle type saker.

  Følger opp HMS-rutiner i borettslaget og vil fortsette med dette fremover.

  Har bodd i Turbinen borettslag 13 år og er også en representant for barnefamiliene i borettslaget.
- Vilde Lind Torp

  Fremmet av styret.

  Vilde har erfaring innenfor administrasjon og ledelse. Jobber i et selskap som spesialiserer seg på eiendomsforvaltning og vedlikehold av bygg. Vilde har siste året jobbet med søknader for stønad til vedlikeholdsprosjekter i borettslaget. Vilde har vært en del av styret siden 2025.

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

- Evan Jåsund Kassab

  Evan jobber som konsulent og dataingeniør, og har god teknisk og analytisk kompetanse. Han har erfaring fra foreningsarbeid både gjennom studier og i arbeidslivet, og er vant til å bidra i fellesskap.
  Flyttet inn i Turbinen i oktober 2025 og ønsker å engasjere seg for å sikre et godt bomiljø med sterk nabokultur og godt samhold. Evan ser frem til å bidra aktivt i styret.
- Magnus Buer

  Fremmet av styret

  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.

Valg av 1 representant til kværnerbyen velforening Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som representant til kværnerbyen velforening:

- Stefan Konrad Johansen

  Styreleder Stefan Konrad Johansen stiller til valg som representant til Kværnerbyen velforening for å ivareta Turbinen Borettslags interesser

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 årsberetning for perioden 2025/2026

Innledning

Styret ønsker velkommen til årets generalforsamling. Vårt borettslag består av 161 boenheter, og vi kan med glede rapportere at foreningen er i en meget sunn og stabil drift. Det siste året har vært et aktivt og produktivt år hvor vi har hatt stort fokus på ivaretakelse av bygningsmassen, oppgradering av fellesarealer og en langsiktig sikring av borettslagets felles verdier.

Økonomi

Borettslaget har en fornuftig og robust økonomi. Dette har gitt oss handlingsrom til å gjennomføre nødvendig vedlikehold uten at det har gått på bekostning av vår økonomiske sikkerhet.

I løpet av året har vi i tillegg valgt å nedbetale ett av våre felleslån i sin helhet på ca. 2.7 milloner. Dette reduserer våre faste renteutgifter med ca. 100.000 årligt og sikrer en fortsatt sunn og bærekraftig økonomi for borettslaget i årene som kommer.

Styrets sammensetning og møtevirksomhet

I perioden 2025/2026 har det blitt avholdt 11 formelle styremøter, og en lang rekke ulike saker har blitt behandlet. Både faste styremedlemmer og varamedlemmer har deltatt aktivt i styrets arbeid. Gjennom dette felles løftet har vi fått planlagt og gjennomført store mengder nødvendig vedlikehold for å holde borettslaget i topp stand. Styret har forsøkt å bruke Vibbo mer aktivt til informasjonsdeling med tanke på å involvere eiere i pågående arbeid og generell informasjon.

Gjennomført vedlikehold og oppgraderinger i 2025/2026

For å gjøre informasjonen oversiktlig, har vi delt inn årets prosjekter i tre hovedkategorier:

1. Fjernvarmeanlegg og teknisk rom

- **Optimalisering av fjernvarme:** Det er installert en permanent filterskid på fjernvarmeanlegget. Dette renser ut urenheter i systemet, noe som vil føre til mindre groing i radiatorene og dermed gi en mer effektiv og stabil oppvarming for beboerne.
- **Vedlikeholdsavtale og tilstandssjekk:** Styret har inngått en vedlikeholdsavtale med rørlegger. Det er gjennomført en full gjennomgang av alt utstyr i teknisk rom for å kartlegge fremtidig vedlikeholdsbehov. Avtalen innebærer også at vi heretter vil ha en årlig sjekk av det tekniske anlegget.

2. Fasade og bygningsmasse

- **Fasadevask:** Etter mange år med byggearbeider og støv i Kværnerbyen, ble det i høsten 2025 gjennomført en etterlengtet og grundig fasadevask.
- **Balkongskillevegger:** Grunnet svært dårlig tilstand på flere av skilleveggene mellom balkongene, innhentet styret et felles tilbud for utskiftning. I mai 2025 ble det byttet ut 15 skillevegger der behovet var størst.
- **Takterrasse (Turbinveien 7):** Sommeren 2025 gjennomførte vi utskiftning av membran og tredekke på takterrassen, samt utskiftning av skillevegg.
- **Trefasade (Turbinveien 7):** Det er gjennomført skraping og maling av trefasaden for å motvirke råte og slitasje.
- **Dører til fellesrom:** Dører til avfallsrom og sykkelboder har blitt malt opp, da disse var falmet og slitt over tid.
- **Takinspeksjon:** For å sikre en god vedlikeholdsplan fremover, er det gjennomført en takinspeksjon av alle tilgjengelige takflater. Dette gir oss en viktig indikasjon på fremtidig vedlikehold og eventuelle utskiftningsbehov.

- **Generell utbedring og vedlikehold:** Styret jobber løpende på å sikre at vedlikeholdssaker som måtte oppstå identifiseres og utbedres, slik at vi best mulig holder bygningsmassen ved like.

3. Uteområder og HMS

- **Lekeplass:** I tråd med våre HMS-rutiner ble det gjennomført et formelt tilsyn av lekeplassen høsten 2024. Avvikene som ble avdekket under tilsynet, ble systematisk utbedret gjennom våren og sommeren 2025.
- **Bakgården:** Det er gjennomført nødvendig reparasjon av utemøblene i bakgården, slik at fellesområdene våre forblir hyggelige og brukbare for alle.

Styret vil rette en stor takk til alle beboere for et godt samarbeid i året som har gått. Vi ser frem til å fortsette arbeidet med å gjøre borettslaget vårt til et trygt og godt sted å bo.

Til generalforsamlingen i Turbinen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turbinen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 19. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

TURBINEN BORETTSLAG
ORG.NR. 991449493, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 749 168**	**4 845 970**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 971 627	6 734 564
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-606 684	-727 602
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-7 567 073	-5 093 350
Innsk. øremerk. bankkto		-8 326	-9 383
Økning egenkapital i fellesanlegg	23	31 356	-1 031
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-179 100**	**903 198**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 570 068**	**5 749 168**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 475 485	6 790 808
Kortsiktig gjeld		-905 417	-1 041 640
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 570 068**	**5 749 168**

TURBINEN BORETTSLAG
ORG.NR. 991449493, KLIENTNR. 641

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	7 032 744	0	7 580 000	6 644 000
Innkrevde felleskostna	2	7 115 733	14 295 771	7 131 000	7 287 318
Garasjer	9	450 000	1 035 698	103 200	103 200
Ladeinntekter elbil		28 702	47 995	0	0
Andre inntekter	3	482 275	5 493	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 109 454**	**15 384 957**	**14 814 200**	**14 034 518**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-15 918	-15 000	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-217 145	-208 795	-221 000	-230 945
Konsulenthonorar		-481 214	-96 875	-135 000	-135 000
Drift og vedlikehold	7	-2 369 876	-1 595 760	-2 735 000	-1 835 000
Forsikringer		-425 792	-285 487	-342 000	-430 040
Kommunale avgifter	8	-1 784 055	-1 640 961	-1 840 000	-1 933 015
Garasjer	9	0	-10 423	-205 000	-50 000
Andre anlegg	10	-297 808	-186 307	-267 000	-267 000
Kostnader sameie	23	-77 753	-43 470	0	0
Energi/fyring	11	-269 226	-370 760	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-989 302	-931 760	-987 000	-1 016 610
Andre driftskostnader	12	-880 950	-862 573	-861 000	-875 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 151 337**	**-6 590 471**	**-8 301 000**	**-7 481 490**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AV		**6 958 116**	**8 794 486**	**6 513 200**	**6 553 028**
Innbetalt andel fellesgjeld		7 567 073	5 093 350	0	0
DRIFTSRESULTAT		**14 525 189**	**13 887 836**	**6 513 200**	**6 553 028**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	204 871	206 904	0	0
Finanskostnader	14	-6 758 433	-7 360 176	-7 260 000	-6 277 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 553 562**	**-7 153 271**	**-7 260 000**	**-6 277 000**
ÅRSRESULTAT		**7 971 627**	**6 734 564**	**-746 800**	**276 028**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		7 971 627	6 734 564		

TURBINEN BORETTSLAG
ORG.NR. 991449493, KLIENTNR. 641

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	273 335 600	273 335 600
Tomt		32 954 400	32 954 400
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	76 490	107 846
Øremerkede bankinnskudd		350 494	291 454
SUM ANLEGGSMIDLER		**306 716 984**	**306 689 300**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 872	0
Forskuddsbetalte kostnader		520 811	412 823
Andre kortsiktige fordringer	16	17 317	38 142
Energiavregning	20	166 953	0
Driftskonto OBOS-banken		1 103 895	475 618
Sparekonto OBOS-banken		4 658 637	5 864 225
SUM OMLØPSMIDLER		**6 475 485**	**6 790 808**
SUM EIENDELER		**313 192 469**	**313 480 108**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 5000		805 000	805 000
Annen egenkapital	17	96 687 577	88 715 949
SUM EGENKAPITAL		**97 492 577**	**89 520 949**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	124 659 802	132 833 559
Borettsinnskudd	19	89 808 000	89 808 000
Annen langsiktig gjeld		326 673	275 959
SUM LANGSIKTIG GJELD		**214 794 475**	**222 917 518**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		334 836	353 162
Påløpte renter		525 243	614 753
Påløpte avdrag		0	38 148
Energiavregning	20	0	35 577
Annen kortsiktig gjeld	21	45 338	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**905 417**	**1 041 640**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**313 192 469**	**313 480 108**
Pantstillelse	22	306 360 000	306 360 000
Garantiansvar	23	54 453	207 809

Oslo, 12.02.2026
Styret i Turbinen Borettslag

Stefan Konrad Johansen /s/

Vilde Lind Torp /s/

Kjell Magne Benstigen /s/

Silje Risvik /s/

Mateusz Marek Wesolowski /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-fallet 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 verdi-forringelse. 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

Eiendomsskatt	4 396
Felleskostnader	6 031 164
Garasje	92 500
Garasje - leie	58 643
Internett/ kabel-tv	919 680
MC-parkering	9 350
Kapitalkostnader IN I	484 319
Kapitalkostnader IN II	3 397 205
Kapitalkostnader IN III	2 791 810
Kapitalkostnader IN IV	445 783
Reg.kapitalkostnader IN I	-26 007
Reg.kapitalkostnader IN II	-21 082
Reg.kapitalkostnader IN III	-17 906
Reg.kapitalkostnader IN IV	-21 378
Fratrekk kapitalkostnader	-7 032 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 115 733**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	6 625
Nøkler	3 150
Tilskudd	472 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**482 275**

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 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 107

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 918
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 918**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 405 373
Drift/vedlikehold VVS	-256 556
Drift/vedlikehold elektro	-117 132
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-166 601
Drift/vedlikehold heisanlegg	-223 930
Drift/vedlikehold brannsikring	-140 247
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 259
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 779
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 369 876**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 405
Vann- og avløpsgebyr	-1 091 461
Renovasjonsgebyr	-688 189
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 784 055**

NOTE 9
GARASJER

Salg av 1 garasjeplass i 2025	450 000
INNTEKT GARASJER	**450 000**
	0
KOSTNAD GARASJER	**0**
SUM GARASJER	**450 000**

NOTE 10
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER

S740 Kværnerbyen drift	-297 808
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-297 808**
SUM ANDRE ANLEGG	**-297 808**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-269 226
SUM ENERGI / FYRING	**-269 226**

NOTE 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Container	-11 324
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 284
Vaktmestertjenester	-281 795
Vakthold	-215 917
Renhold ved firmaer	-259 318
Andre driftskostnader	-44 050
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 107
Andre kontorkostnader	-1 572
Telefon, annet	-3 852
Kontingenter	-32 200
Bank- og kortgebyr	-2 980
Øreavrunding	11
Velferdskostnader	-3 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-880 950**

NOTE 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 163
Renter av sparekonto i OBOS-banken	197 738
Andre renteinntekter	2 970
SUM FINANSINNTEKTER	**204 871**

NOTE 14

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-239 062
Pantegjeldsrenter	-3 376 123
Pantegjeldsrenter	-220 494
Pantegjeldsrenter	-2 773 904
Pantegjeldsrenter	-146 686
Renter på leverandørgjeld	-2 121
Andre rentekostnader	-43
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 758 433**

NOTE 15

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	266 405 600
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	6 930 000
SUM BYGNINGER	**273 335 600**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	17 317
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**17 317**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	57 948 744
Egenkapital fra IN tidl (alle 4 lån)	40 173 379
Egenkapital fra IN 20: (alle 4 lån)	2 412 555
Reduksjon EK fra IN (lån 1+4)	-3 847 101
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**96 687 577**

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 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS boligkreditt AS, lån 1		
Renter 31.12: 4,89%, løpetid 30 år til 2038		
Opprinnelig, 2008	-13 446 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 864 123	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	203 911	
Nedbetalt tidligere, IN	5 167 106	
Nedbetalt i år, IN	426 518	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-3 784 342

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

OBOS Boligkreditt AS, lån 2		
Renter 31.12: 4,89%, løpetid 50 år til 2058		
Opprinnelig, 2008	-80 676 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	26 295 353	
Nedbetalt i år, IN	4 728 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-49 652 647

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2038.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS Boligkreditt AS		
Renter 31.12: 4,89%, løpetid 50 år til 2038		
Opprinnelig, 2008	-98 940 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	32 589 408	
Nedbetalt i år, IN	2 243 310	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-64 107 282

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2038.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS Boligkreditt AS		
Renter 31.12: 4,89%, løpetid 30 år til 2038		
Opprinnelig, 2008	-16 490 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 115 892	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	219 250	
Nedbetalt tidligere, IN	7 583 971	
Nedbetalt i år, IN	169 245	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-4 401 642

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

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	602 588	
Nedbetalt i år	183 523	
		-2 713 889

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	**-124 659 802**

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 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
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
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 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-89 808 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-89 808 000**

NOTE 20
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 259 408
SUM INNTEKTER	**-1 259 408**
KOSTNADER	
Techem	109 903
Fjernvarme	1 316 458
SUM KOSTNADER	**1 426 361**
SUM ENERGIAVREGNING	**166 953**

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 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto, IN	-39 338
Egenandel, skal refunderes eier	-6 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-45 338**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	89 808 000
Pantelån	124 659 802
Beregnede IN forpliktelser	38 738 833
TOTALT	**253 206 635**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE 23
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 54 453.

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 2026

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 7.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.26
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

Stefan Konrad Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Torild Hammer og Cecilie Bøvold er valgt.

☐ 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 honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av Husordensreglene/reglement for bruk av takterasse

Endring av Husordensreglene ift. innføring av røykeforbud på felles takterrasse

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Adnan Kulenovic

☐ Mateusz Marek Wesolowski

☐ Vilde Lind Torp

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Evan Jåsund Kassab

☐ Magnus Buer

Representant til Kværnerbyen velforening (kun 1 skal velges)

☐ Stefan Konrad Johansen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Stefan Konrad Johansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Silje Risvik

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TURBINEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 991449493
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 09:00 til 10. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

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:**
> Stefan Konrad Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Torild Hammer og Cecilie Bøvold er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
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: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Styrets innstilling
Styret har fastsatt honoraret i henhold til OBOS sitt gjennomsnitt for styrehonorar for borettslag av samme størrelse, svarende til 1872 NOK pr. boenhet.
https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av Husordensreglene/reglement for bruk av takterasse

Fremmet av: Anita Ulwan

Innføring av røykeforbud på felles takterrasse

1. Bakgrunn for forslaget

Forslagstiller viser til gjentatte episoder med forsøpling i form av sigarettsneiper og brukte snusposer på private terrasser under felles takterrasse. Det mest alvorlige tilfellet involverte en glødende sneip som forårsaket brannskade (hull) på en markiseduk. Dette utgjør en betydelig brannrisiko for hele eiendommen og medfører unødvendige kostnader for den enkelte andelseier.

2. Forslag til endring av husordensreglene

Forsalgsstiller ønsker at det vedtas et røykeforbud på felles takterasse for å redusere brannrisiko og redusere forsøpling på fellesarealer.

Styrets innstilling
Styret innstiller til at Generalforsamlingen vedtar å innføre røykeforbud på felles takterrasse. Følgende endringer legges til i borettslagets husordensregler og reglement vedr. bruk av takterrassen:

Reglement for felles takterasse (endringer med kursiv)

Punkt 5: Bruk av åpen ild, **røyking** og fyrverkeri er forbudt

Punkt 7: Avfall skal fjernes av den enkelt bruker. **Grunnet brannfare og trivsel skal ikke avfall kastes over rekkverk eller på gulvet.**

> **Forslag til vedtak:**
> Endring av Husordensreglene ift. innføring av røykeforbud på felles takterrasse
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlem for 2 år.

Det skal i tillegg velges 2 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 bor i borettslaget og/eller har sittet i Turbinen borettslag styret tidligere.

Styret velger å innstille følgende kandidater:

Styremedlemmer for to år:

- Styremedlem 2 år: Vilde Lind Torp (Turbinveien 11)
- Styremedlem 2 år: Mateusz Marek Wesolowski (Turbinveien 11)

Varamedlemmer for ett år:

- Evan Jåsund Kassab (Turbinveien 9)
- Magnus Buer (Turbinveien 7)

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Vilde Lind Torp (32 stemmer)
Mateusz Marek Wesolowski (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adnan Kulenovic
Vilde Lind Torp

Mateusz Marek Wesolowski

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Buer (40 stemmer)
Evan Jåsund Kassab (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Buer
Evan Jåsund Kassab

Representant til Kværnerbyen velforening (1 år)

Følgende ble valgt:
Stefan Konrad Johansen (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stefan Konrad Johansen

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 (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stefan Konrad Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Silje Risvik (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Risvik



Vedlikeholdsplan

TURBINEN BORETTSLAG

15. april 2026

Laget av styret

Vegger og fasader

Redusert

Fasadekledning i teglstein og trekledning

Hovedel av fasader er teglsteins kledt, og er i god stand. Det er også befart enkelte vegger med liggende trekledning. Trekledning trenger overflatebehandling, for å unngå råteskader. Trekledning skrapes og overflatebehandles. Teglsteinsfasader kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode uten påkostninger.

Fasadeplater

Enkelte deler av fasader er kledt med sementbaserte plater, og er tilnærmet vedlikeholdsfrie. Det er befart enkelte plater som trenger utskiftning grunnet skader, men fasade plater er generelt i god stand.

Grunnmur

Det er ikke meldt inn forhold, eller påvist skader på grunnmurer som trenger oppfølging. Grunnmurer kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.



Liggende trekledning



Manglende overflatebehandling



Sementbaserte plater



Teglsteisvegger

Vinduer, dører og porter

God

Vinduer og balkongdører

Alle befarte vinduer i boligselskapet er fra byggeår, og består av 3 lags isolerglass og med

aluminiums kledte utsider. Befarte vinduer er i god stand, og det er ikke meldt om feil eller mangler.
Det er ikke rapportert om utskiftninger i brukstiden. Vinduer og balkongdører kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Ytterdører

Befarte dører med gode kvaliteter, godt vedlikeholdt og i god stand. Det er ikke meldt om utfordringer, og det er forventet lang gjenværende brukstid. Brukstid på ytterdører er ca 30 år, med god vedlikeholds oppfølging.

Porter

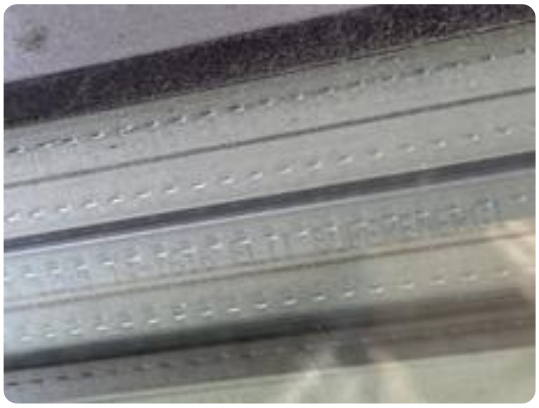
Det er registrert porter til garasje, blir ikke ytterlig kommentert i denne planen.



Vinduer i fasade



Fellesareal



Datostempling



Dør i fellesareal

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Redusert

Balkonger

Balkonger fra byggeår i prefabrikerte, utkragete dekker med spilerekkverk i stål.

Det er ikke meldt om utfordringer, og befarte balkonger fremstår med normal brukslitasje.Avrenning av vann mot dekkekanter. Dekkekanter bør rengjøres for tilgroing og grønske. Det er lang gjenværende brukstid på balkonger og rekkverk.

Terrasser

Det er terrasser på bakkeplan, med terrassegulv på antatt bjelkelag. Terrasser er kun befart visuelt, og er i antatt god stand.

Svalganger

Det er svalganger i etasjene mellom hoved trapp og branntrapp. Ubehandlete betongdekker, men alle overflater i god bruksstand. Kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Utvendige trapper

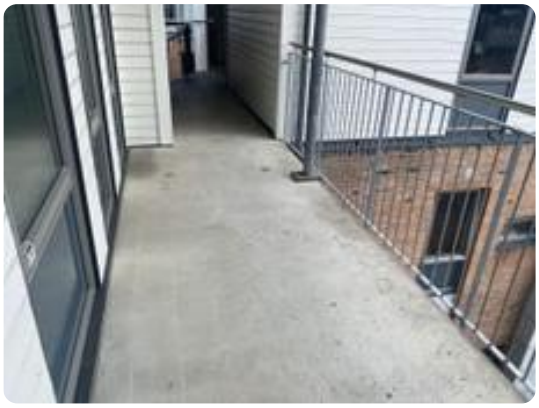
Det er lokalisert utvendig trapp fra nedre plan, og opp i bakgård. Trappene trenger vedlikehold oppfølging i form av pussarbeider og overflatebehandling. Arbeide anbefales å utføres så raskt som mulig, for å hindre mer skade på trappen.



Terrasse



Balkonger med tilgroing i dekkekanter



Svalganger



Skader i puss og overflater, på utvendige trapper

Tak, torg og takterrasser

Redusert

Hovedtak

Deler av hovedtak er visuellt befart fra takterrasser, og det er flate tak med asfalttekking. Avrenning av vann til utvendige takvannsledninger. Det er ikke meldt om lekkasjer, eller forhold som tyder på takproblematikk. Vi anbefaler likevel å etablere en takforvaltningsavtale med en

tak entreprenør. Dette kan være skadeforebyggende, og en pådriver for nødvendig vedlikehold.

Balkongtak

Det er ikke observert balkongtak, på noen deler av bygningsmassen.

Torg og tak under terreng

Det er tak over torg/under terreng. Parkeringsareal driftes av borettslaget, og kommenteres ikke ytterlig i denne planen.

Takterrasser

Det er felles takterrasse, med tremmegulv. Noe manglende vedlikeholds oppfølging på tremmegulv og rekkverk. Vask og overflatebehandling bør utføres i denne vedlikeholdsperioden.



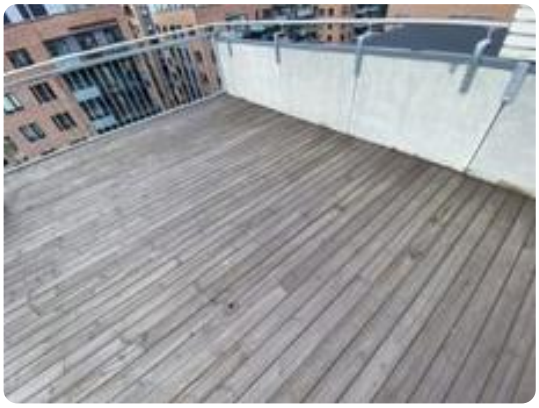
Asfalttekking på hovedtak



Tekking mot parapet, og gjennomføringer



Takterrasse



Tremmegulv på takterrasser med vedlikeholdsbehov

BYGNING UTVENDIG

Takluker, overlys og takvinduer

God

Takluker, overlys og takvinduer

Det er ikke informert om, eller befart takluker, overlys eller takvinduer i boligselskapet.

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

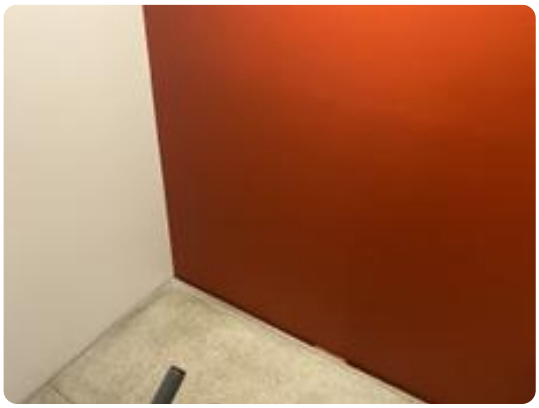
God

Inngangspartier og trapperom

Overflatebehandlete vegger og tak, utført i betong og gips. Gulver belagt med fliser, belegg og terrazzo. Alle befarte overflater er i god bruksstand, og vegger og himlinger ble senest oppgradert i 2020. Alle overflater kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode, kun med normal vedlikeholdsoppfølging.



Overflater korridorer



Overflater trapperom



Himlingsplater

Innvendige trapper

God

Trapper og repos

Innvendige trapper og repos i betong og med inn og opptrinn belagt med terrazzo belegg. Alt fra byggeår.

Alle trapper fremstår i god stand, godt vedlikeholdt og kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Rekkverk og håndløper

Spilerekkeverk i stål med stående spiler, og med rund håndløper i stål på vegg og på rekkverk. Rekkverk og håndløpere i gode kvaliteter, og med lang gjenværende brukstid. Overflatebehandles ved behov.

Kontrastmerking av trappeneser

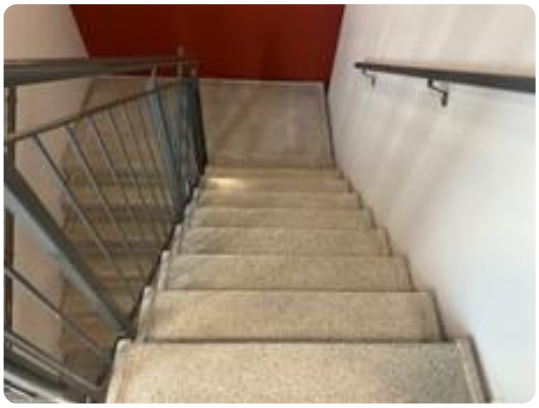
Ingen av befarte trapper, var utstyrt med kontrastmerking på trappeneser. Kontrastmerking kan redusere faren for skader for svaksynte, men også for vanlig seende. Kan utføres på flere måter, eksempelvis med tape og/eller males. Monteringen krever ingen forhåndskunnskap, og kan utføres av de fleste.



Inn og opptrinn er belagt med terrazzo



Rekkverk og håndløpere i stål



Kontrastmerking av trappeneser vil øke synlighet av trinnene

Skadedyr

God

Skadedyr

Det er ikke forelagt informasjon om avtale med leverandør, om utsetting av åtestasjoner.

Åtestasjoner følges opp av leverandør, og det lages avtale om skadedyr blir et problem. Som en del av internkontrollen bør det utføres tilsyn for å hindre tilgang for skadedyr, eks at åpninger og hull i fasader tettes og kontrolleres. Regelmessig renhold rundt renovasjonsbeholdere er også av stor viktighet.

Krypkjellere

God

Krypkjellere

Det er ikke informert om krypkjellere boligmassen, men om det er dette bør disse kontrolleres for skadedyr, og annet som kan tiltrekke seg skadedyr.

BYGNING INNVENDIG

Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

God

Inventar, felleskjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

Det er ikke informert om felles inventar.

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

God

Varme-/fjernvarmeanlegg

Fjernvarme, radiatorer og sprederanlegg er fra byggeår. Sentral er plassert i kjeller, og det er ikke informert eller registrert utfordringer med anlegget. Normal brukstid for et slikt anlegg er ca 70 år, og dermed antatt lang gjenværende brukstid.





Varmevekslere



Trykkøkningsanlegg/pumpe

VVS

Rør for vann, avløp og takvann

God

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning. Bunn, utreksledninger og vanninnlegg er fra bygningsår. I Turbinen ligger sannsynligvis bunnledninger i himlinger på garasjer. Dette gjør bunnledninger lettere kontrollerbare. Bunn og utreksledniner i støpejern. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt eller tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer, og rørenes funksjon er med bakgrunn i dette vurdert som tilfredsstillende. Rørene er fra byggeår, og har lang forventet gjenværende brukstid.

Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger

Alle vann og avløpsrør tilknyttet boligselskapets vedlikeholdsplikt er i antatt god stand, da det ikke er meldt om utfordringer og/eller hyppige vannskader. Rørene er fra byggeår, og er da ca 15 år Teoretisk brukstid på denne type rør (+bunn og utrekksledninger) er ca 50 år, så det er lang gjenværende brukstid på disse. Takvannsnedløp uten innmeldte utfordringer. Kontroll og rengjøring av taksluk anbefales utført minimum 1 -2 ganger pr år.




Vann og avløp




Rørspenn i kjellere

VVS

Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

God

Det er antatt at alle kraner er fra bygnings år, og kun med eventuelle lokale utskiftninger. Brukstiden på vannkraner er ca 25 år.



Utvendig kran

VVS

Varmtvannsberedere

God

Varmtvannsberedere og beredersentraler

Det er felles varmtvann, via fjernvarme. Bereder sentral er plassert i kjeller, og alt er fra byggeår. Funksjoner er som prosjektert, og det er ikke meldt om utfordringer. Det utføres årlig service og kontroll, så med dette grunnlaget antas det at anlegget kan brukes i kommende vedlikeholdsperiode uten andre påkostninger.



Beredersentral

VVS

Systemer for kjøling

God

Systemer for kjøling

Det er ikke installert systemer for kjøling i boligselskapet. Kjøleanlegg av denne typen finner vi oftest i næringsbygg.

VVS

Ventilasjon

God

Boligventilasjon

Det er montert ventilasjon, der hensikten er å skifte ut luften i boligen slik at tilfredsstillende inneklima oppnås, og at bruken ikke påfører bygget skader. Boligen er utført med felles mekanisk ventilasjon der friskluft trekkes inn via ventiler i vegg og utluften suges ut via avtrekk i himling på våtrom og ventilator på kjøkken grunnet undertrykk i felles ventilasjonssystem.

Styret er kjent med at enkelte har monter kjøkkenventilatorer med egne vifteenheter, som skaper utfordringer med dårlig avtrekk og lukt. Det må være en nulltoleranse for påkobling av egne mekaniske avtrekk i leilighetene for at felles ventilasjon skal fungere normalt. Styret jobber med at alle egenmonterte mekaniske avtrekk skal fjernes i løpet av kort tid.

Det legges til grunn at minimum en årlig kontoll og filterskift på felles system utføres.

Ventilasjon i fellesområder

I fellesareal er det ikke registrert annen ventilasjon, utover brannventilasjon. Ingen informasjon om skader eller kondensproblematikk som kan påvirke bygningsmassen negativt.

Rutine for rengjøring

Rengjøring av kanalnett bør utført med 5 – 10 års intervaller, og vi anbefaler at rengjøringen utføres samlet.



Friskluftventil i bolig



Filter i ventil, bør rengjøres hvert år



Mekanisk avtrekk på bad



Kjøkkenventilator med spjeld mot felles mekanisk avtrekk

ELEKTRO

Inntakskabler og hovedtavler

God

Inntakskabler og hovedtavler

Med dette menes strøm fra nettstasjon, inkludert tilkoblingspunktet for bygget. Hovedtavle er plassert i kjeller og det er automater på alle kurser. Hovedtavle og inntakskabler er fra byggeår, og har antatt god kapasiet.



Inntakskabel


Hovedtavle

ELEKTRO

Stigeledninger og underfordelinger

God

Stigeledninger og underfordelinger

Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Kapasitet fordeles rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for øket kapasitet. Underfordeliger med automater på alle kurser, og med antatt god kapasitet. Det er ikke meldt om utfordringer, og anlegget har lang gjenværende brukstid.



Underfordeling

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

God

Belysningsutstyr

Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Utvendig belysning er på stolpebelysning langs gangveier, og på fasader. Innvendig belysning i fellesarealer og oppganger er basert på runde armaturer med sensorer. All belysning ble byttet ut til led i 2014, og er godt vedlikeholdt. Det er ved befaring ikke fremkommet avvik, og det legges til grunn at belysning kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode.

Inntakskabler og hovedtavler

Med dette menes strøm fra nettstasjon, inkludert tilkoblingspunktet for bygget. Hovedtavle er plassert i kjeller og det er automater på alle kurser. Hovedtavle og inntakskabler er fra byggeår, og har antatt god kapasiet.

Stigeledninger og underfordelinger

Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Kapasitet fordeles rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for øket kapasitet. Underfordeliger med automater på alle kurser, og med antatt god kapasitet. Det er ikke meldt om utfordringer, og anlegget har lang gjenværende brukstid.



Armaturer i kjellere



Utvendig stolpebelysning

ELEKTRO

Solanlegg

God

Solanlegg

Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for ditt boligselskap. Vurder solanlegget eller muligheten for å montere dette.

ELEKTRO

Lading av elbiler

God

Lading av elbiler

Ladeinfrastruktur er installert for dagens og fremtidige behov. Dynamisk laststyring muliggjør optimal utnyttelse av tilgjengelig kapasitet, og lading når prisen er gunstig.

Parkeringsanlegget eies og driftes av borettslaget, mens ladeanlegget driftes av Wattif for måling og fakturering etter faktisk forbruk.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

God

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Det er istallert porttelefonlegg av typen URMET. Porttelefonanlegget er sannsynlig fra byggeår, og det er ikke registrert større tekniske utfordringer med anlegget. Anlegget kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode med normal vedlikeholdsoppfølging. Brukstid på et slikt anlegg er ca 20 år. Det er også installert brikkesystem, som er av antatt nyere dato.



Porttelefon



Svardel i leilighet



Brikkesystem. Hull i fasader bør tettes

TV, internett og mobilsystemer

God

TV, internett og mobilsystemer

I dag tilbys det løsninger der den enkelte eier kan velge hvilken hastighet og hvilke tilleggstjenester som ønskes. Leverandør av tv/nettverk er Telia, og det leveres god kvalitet og tilfredsstillende kapasitet

Overvåkningsanlegg

God

TV, internett og mobilsystemer

I dag tilbys det løsninger der den enkelte eier kan velge hvilken hastighet og hvilke tilleggstjenester som ønskes. Leverandør av tv/nettverk er Telia, og det leveres god kvalitet og tilfredsstillende kapasitet

Systemer for katodisk beskyttelse av betong

God

System for katodisk beskyttelse av betong

KB-anlegg beskytter betongkonstruksjoner og må overvåkes ved årlig tilsyn for å sikre at det virker og er justert riktig. Vi anbefaler å montere dette, der det kan synliggjøres skader i betong og armering.

Personheiser

God

Personheiser

I boligselskapet er det i dag 4 heiser, og samtlige heiser ble oppgradert i 2021/2022. Service og vedlikehold utføres i dag av KONE A/S, og kontroll fra Oslo heiskontroll sist utført september 2023. Neste kontroll skal utføres september 2025 iht kontroll oblat. Kontroll service, og vedlikehold utføres så det legges til grunn at heiser er i god stand og kan benyttes i kommende vedlikeholdsperiode



Interiør



Betjeningspanel





Trappeheiser

God

Trappeheiser

Trappeheiser monteres som regel for å dekke et brukerbehov og bør fjernes hvis behovet endres. Montasje må ikke gå på bekostning av rømningsforholdene. Det er ikke oppgitt at det er installert trappeheiser i boligselskapet.

HEIS FOR PERSON, VARER OG BILER

Bil- og vareheis

God

Bil- og vareheiser

Det er ikke registrert bil eller vareheiser i boligselskapet.

Overvann og drenering

God

Overvann og drenering

Det er ikke informert om utfordringer med vann på fellesområder, og det er heller ikke fukt inn i kjellere. Det er ikke gjort tiltak ifm drenering i brukstiden, og dette bør ikke være et problem i kommende vedlikeholdsperiode.



Drenering og beplantning mellom boligselskaper

Systemer for avfall og gjenvinning

God

System for avfall og gjenvinning

Det er lokalisert søppelrom i første etasje. I rommet er det plassert containere med ulike fraksjoner for restavfall, matavfall, papp og papir, plast og glass og metall emballasje. Rommet, og alt utplassert utsyr er rengjort og i god stand. Det er utplassert mindre beholdere i fellesareal.



Renovasjonsrom



Sortering av avfall



Utplasserte søppelbeholdere i fellesareal

Sosiale soner og lekeplasser

God

Sosiale soner

Det er laget sosiale soner med benker, bord og beplantning som er til beboernes sitt bruk. Området er pent opparbeidet, og er en naturlig samlings plass.

Lekeplass

Det er en lekeplass i boligselskapet. Lekeplassen er utstyrt med huske, sklie og sandkasse. Det er anlagt fallunderlag, og det opplyses om at det utføres årlig lekeplasskontroll. Det er boligselskapet sitt ansvar å sørge for at lekeplasskontrollen utføres av kvalifisert personell, og at kravene i forskriften er oppfylt.



Lekeplass



Lekeplass





Benker og bord i sosiale soner

Veier, parkering og bommer

God

Veier og parkeringsplasser

I boligselskapet sitt vedlikeholds område er det kun internveier, som ikke er avsatt til biltrafikk. Parkering skjer i garasje ifm boligselskapet, og denne driftes av borettslaget. Øvrig parkering skjer i gaten.

Bommer og pullert

Det er bommer i nabolaget, men ingen av disse driftes boligselskapet. Kommenteres ikke ytterlig.



Bom i nabolaget, men ikke Turbinen sitt vedlikeholdsansvar

UTEOMRÅDER

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Redusert

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng

Det er ikke befart, eller informert om forhold som tilsier ustabile grunnforhold. Boligselskapet har ikke vedlikeholdsplikt på støttemurer, men trapp i terreng er beskrevet tidligere i vedlikeholdsplanen. Trapp trenger vedlikeholds oppfølging.

Vegetasjon

Det er ikke fremlagt egen skjøtselsplan for boligselskapet, men drift og vedlikehold av vegetasjon og gressplener blir delt mellom vakmester, og beboere på dugnad. Uteområder er pent opparbeidet, og godt vedlikeholdt.

Brannslukningsutstyr

God

Brannslukningsutstyr

I leilighetene ble det originalt installert brannslanger under kjøkkenbenk. Disse ble underkjent av Norsk Brannvern i 2019, og samtlige beboere fikk beskjed om å anskaffe brannslukkingsapparat i henhold til krav til sin andel.

I fellesarealer som boder og kjellere er det branntromler, pulverapparat og CO2 slukkere utplassert. I branntrapp er det også tørrørsanlegg for slukking. Det er informert om sprinkler i leiligheter i 1.etasje, samt under takterrassen i 7.etasje.



Slukkeutstyr



Slukkeutstyr



Slukkeutstyr

Brannvarsling og nødlys

God

Brannvarsling og nødlys

Alle leiligheter, og felles areal er utstyrt med trådstyrt brannvarsling. Dette vil sørge for tidligere varsling, og raskere evakuering ved behov.



Trådbundet brannvarsling



Manuell brannvarsler



Brannceller og rømningsveier

God

Brannceller og rømningsveier

Det er tydelig merking av rømningsveier, og disse fungerer som forventet. Det er ikke funnet lagring av sykler og utstyr i rømningsveier, og det er nulltolleranse i forhold til dette. Følges opp av styret.



Skiltet rømningsvei

Dører på og imot fellesområder

God

Leilighetsdører og branndører

Ved eventuelle ombygginger, eller utskiftninger av dører/vinduer anbefaler vi å benytte brannkonsulent slik at riktige og godkjente materialer blir benyttet.

BRANNSIKKERHET

Piper og ildsteder

God

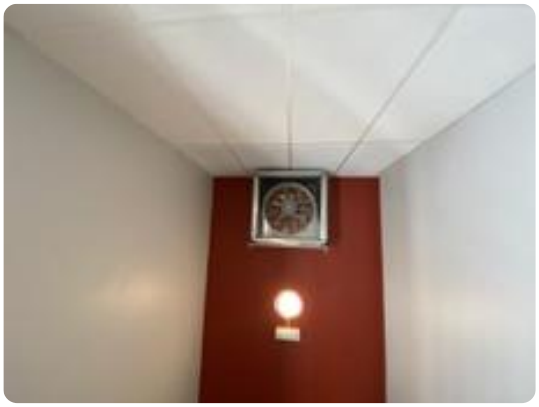
Det er ikke informert piper eller ildsteder i boligselskapet

Røykventilasjon

God

Røykventilasjon

Alle oppganger er utstyrt med røykventilasjon i form av en avtrekksvifte i vegg, på høyeste punkt i trappeløp. Avtrekket er automatisk, og det er lagt til grunn at det foretas regelmessige funksjonstester.



Røykventilasjon

BRANNSIKKERHET

Brannskyveporter

God

Brannskyveporter

Turbinen Brl har ikke vedlikeholdsansvar for brann skyve porter.

BRANNSIKKERHET

Gassanlegg

God

Det er ikke gassanlegg installert gassanlegg i bygningsmassen

Tiltak

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
Takforvaltning	2026	Planlagt	150 000
Kontrastmerking	2026	Planlagt	50 000
Takterreaser	2025	Planlagt	50 000
Dobbel utvendig betongtrapp til fellesareal renoveres for betong og puss skader.	2025	Planlagt	200 000
Overflatebehandling av trekledning	2025	Planlagt	350 000
Dekkekanter	2025	Planlagt	250 000

Takforvaltning

Bygning utvendig · Planlagt 2026 · Estimat 150 000 kr

Tak, torg og takterrasser

Det anbefales å opprette takforvaltningsavtale med entreprenør, for oppfølging av tak tekking, parapeter, beslag og gjennomføringer

---

Kontrastmerking

Bygning innvendig · Planlagt 2026 · Estimat 50 000 kr

Innvendige trapper

Kontrastmerking av trappeneser, for bedret synlighet.

Takterreaser

Bygning utvendig · Planlagt 2025 · Estimat 50 000 kr

Tak, torg og takterrasser

Overflatebehandling av tremmegulv på takterrasse

Dobbel utvendig betongtrapp til fellesareal renoveres for betong og puss skader.

Bygning utvendig · Planlagt 2025 · Estimat 200 000 kr

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

Overflatebehandling av trekledning

Bygning utvendig · Planlagt 2025 · Estimat 350 000 kr

Vegger og fasader

Trekledning på fasader, skrapes og overflatebehandles.

Avsatt sum, grunnet ukjent omfang

Dekkekanter

Bygning utvendig · Planlagt 2025 · Estimat 250 000 kr

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

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

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 eksteriør – 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	

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Turbinveien 7
Postnr	0195
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	236
Bnr.	212
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	81815240
Bolignr.	H0508
Merkenr.	a4a3d856-9acf-4da4-afc4-1d8cd2e2f80c
Dato.	08.03.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ANITA ERIKSSON



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	54
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Turbinveien 7
Postnr/Sted: 0195 OSLO
Bolignr: H0508
Dato: 08.03.2023 9:20:59
Energimerkenr: a4a3d856-9acf-4da4-afc4-1d8cd2e2f80c

Gårdsnr: 236
Bruksnr: 212
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 81815240

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2008

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanllegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0.15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1.30 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15.6 %
Normalisert kuldebroverdi	0.04 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	121.8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1.50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2.50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1.00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.49
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0.10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.51
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.2.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.50
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming
Ventilasjonsvarme
Varmtvann
Vifter
Pumper
Belysning
Teknisk utstyr
Romkjøling
Ventilasjonskjøling
TotaltNettoEnergibehov

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5,076 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93.99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2,954 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93.99 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5,076 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2,752 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2,324 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5,076 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46.5 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Norconsult AS
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA
firmapost@norconsult.no

Dato: 11 NOV. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200600148-73 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 65	Eiendom:	236/40/0/0
Tiltakshaver:	Lodalen E2 DA v/Obos Nye Hjem AS	Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Peab AS	Adresse:	Postboks 2909 Solli, 0230 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST – ENEBAKKVEIEN 65 – FELT E2 I KVÆRNERBYEN NYE ADRESSER FOR FELTET ER TURBINVEIEN 7, 9, 11 OG 13

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

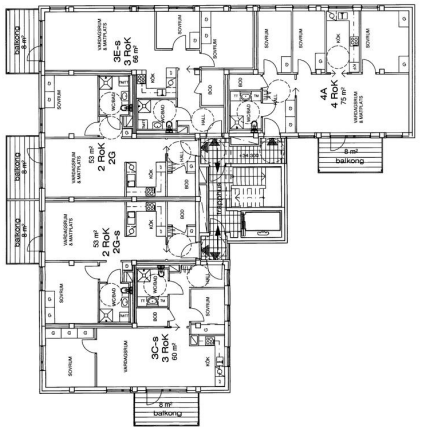
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

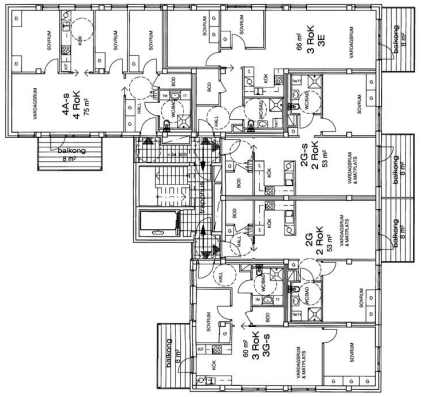
Peter Sollie
saksbehandler

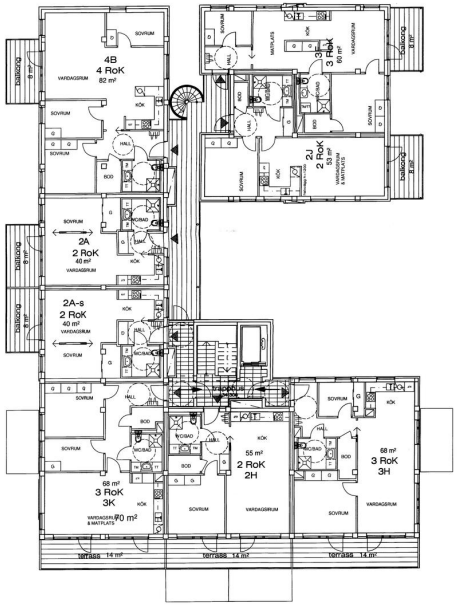
Kopi til:
Lodalen E2 DA v/Obos Nye Hjem AS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

e2b2
7 våningar

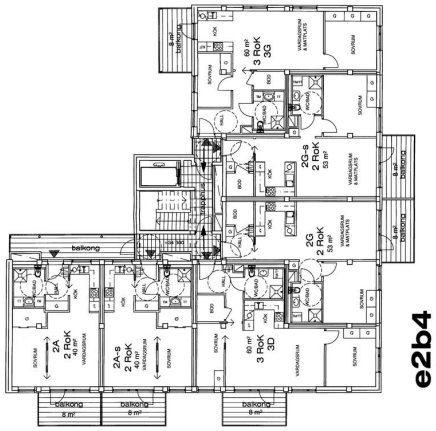


e2b3
8 våningar





e2b1
6 våningar



e2b4
8 våningar

FÖRKLARINGAR

- Entré/ingång
- Römningsvej

N

BET	ANT	ÄNDRING AVSER	DATUM	SIGN
B		ALLMÄN REVIDERING	060308	LN
A		ALLMÄN REVIDERING	060127	LN

Kværnerbyen

UTBYGGER

Lodalen E2 DA

RAMMESØKNAD

KVAERNERBYEN, FELT E2
GNR 236 BNR 40
ENEBAKKVEIEN 65
0192 OSLO

NYBYGGNAD BOSTÅDER/
NYBYGG BOLIGER

	FÖRETAG	TEL NR	FAX NR
TE	PEAB AS	+47 23 30 30 00	+47 23 30 30 01
A	OPEN HOUSE PRODUCTION AB	+46 40 53 37 45	+46 40 42 04 30
EI	RAMBØLL NORGE AS	+47 33 51 80 00	+47 33 51 80 01
E	GC GRUPPEN	+46 418 48 88 00	+46 418 48 88 05
K	FB ENGINEERING AB	+46 49 06 02 540	+46 40 59 02 599
V	CARL BRO AB	+46 40 25 66 46	+46 40 30 07 10
A	BRÆKKE & STRAND ARKITEKTER AS	+47 24 12 64 40	+47 24 12 64 41

DATUM	FÖRDRONSTR AV	ANSVARIG
051222	LN	JON OSSLER

SKALA	PROJEKT NR	NUMMER	REV
A2/1:100 A2/1:200	100066	100066:A3051:05	B

PLAN 5

PEAB

OPEN HOUSE

Oslo

S-4198

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

Vedtaksdato: 07.12.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200206126
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200206126

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser

4.1 Grad av utnytting

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

4.2 Plassering av bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

4.9 De enkelte byggeområdene
Felt A1: Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Leilighetsfordelingen ved ominnredning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.
Felt A3: Bebyggelse i felt A3 skal utformes slik at den danner en støy- og forurensningsskjerm for boligbebyggelsen i planområdet. Bebyggelsen skal oppføres med nedtrappede høyder fra vest mot øst. Forretning tillates kun innpasset i sokkeletasje. Lager skal ikke være eksponert i fasader mot gate.
Felt B: I felt B tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Leilighetsfordelingen i felt B skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot offentlig vei tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse da sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E og mot friområde: park etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate kan det innpasses boliger en halv etasje over gateplan. Strøkstjenlig virksomhet tillates ut mot offentlig vei med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet. Parkering i sokkeletasje skal være trukket tilbake fra fasade. Bebyggelsen i felt B1 skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 8 meter uten eller med meget lav bebyggelse som sikrer siktlinjer fra bakenforliggende boligbebyggelse. Planen sikrer to tverrforbindelser for gangtrafikk med tilknytningspunkter til Konows gate gjennom felt B. Endelig utforming skal vises i utomhusplanen for felt B som skal innsendes sammen med rammesøknad.

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

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

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

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

Felt F: Leilighetsfordelingen ved ombygging av eksisterende bygninger i felt F stilles fritt.
Leilighetsfordelingen ved nybygg skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms. Ved ombygging av bebyggelse i felt F1 og F2 tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.
Felt F1: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Det tillates innredning av museum i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Bebyggelse legges slik at det dannes et åpent gårdsrom på minimum 550 m². Kvartalene skal ha minst én gjennomgående åpning mot sør og vest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. I sokkeletasje mot vannspeil tillates forretning og bevertning med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet.
Felt F2: En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m² bruksareal i eksisterende bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 200 m².

§ 5. Offentlig trafikkområde

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

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

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

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

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

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

§ 6. Friområde: park

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

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

6.3 Friområde – park III (med balløkke)
Det skal opparbeides balløkke i parkområdet mellom felt C og F. Parken skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelveien. Nødvendig belysning, skilting og drenering av veien tillates i friområdet.

§ 7. Spesialområde: bevaring

Felt A1: Spesialområde: bevaring (kontorbygg)
Bygningens karakteristiske trekk, hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates nye saltaksarker, reorganisering eller samordning av de eksisterende arkene samt tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang. Forretning og bevertning tillates i sokkeletasjen. Det tillates innredning av bolig i bygning som reguleres til spesialområde bevaring

Felt A2: Spesialområde: bevaring (verkstedhall)
Karakteristiske trekk ved eksisterende verkstedhall som hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Overlys kan innplasseres i takflaten inntil 1 meter fra takraft/gesims forutsatt at det harmonerer med bygningen. Verkstedhallens opprinnelige volum skal fremstå som komplett. Gesims skal være gjennomgående. Ny fasade kan etableres mot torg etter riving av tilliggende bygninger. Ny bygningsstruktur kan bygges inn i eksisterende volum frem til byggegrense mot torg i opptil 60 % av fasadelengden og opp til verkstedshallens gesimshøyde som angitt i planen. Ny fasade mot torg tillates med moderne uttrykk. Ny port for innkjøring fra Kværnerveien i bygningens sørlige del kan tilpasses fasaden. Inntil 17 meter dybde av vestre bygningsdel kan disponeres til parkering.

Felt F1: Spesialområde: bevaring (kvernhus)
Karakteristiske trekk ved eksisterende kvernhus, som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av museum i kvernhuset.

Felt F2: Spesialområde: bevaring (bolighus)
Karakteristiske trekk ved eksisterende bygning som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av barnehage i bygningen.

I Felt E3 og i felles avkjørsel mellom feltene A1, E1 og D: Spesialområde: bevaring (dreieskive)
To eksisterende dreieskivers omkrets og opprinnelig plassering skal markeres utendørs på bakkeplan i et kontrasterende materiale. Bygningsdel, nivåforskjell, gangvei og liknende over dreieskiven tillates.

§ 8. Fellesområde

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

8.2 Felles avkjørsel

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

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

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

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

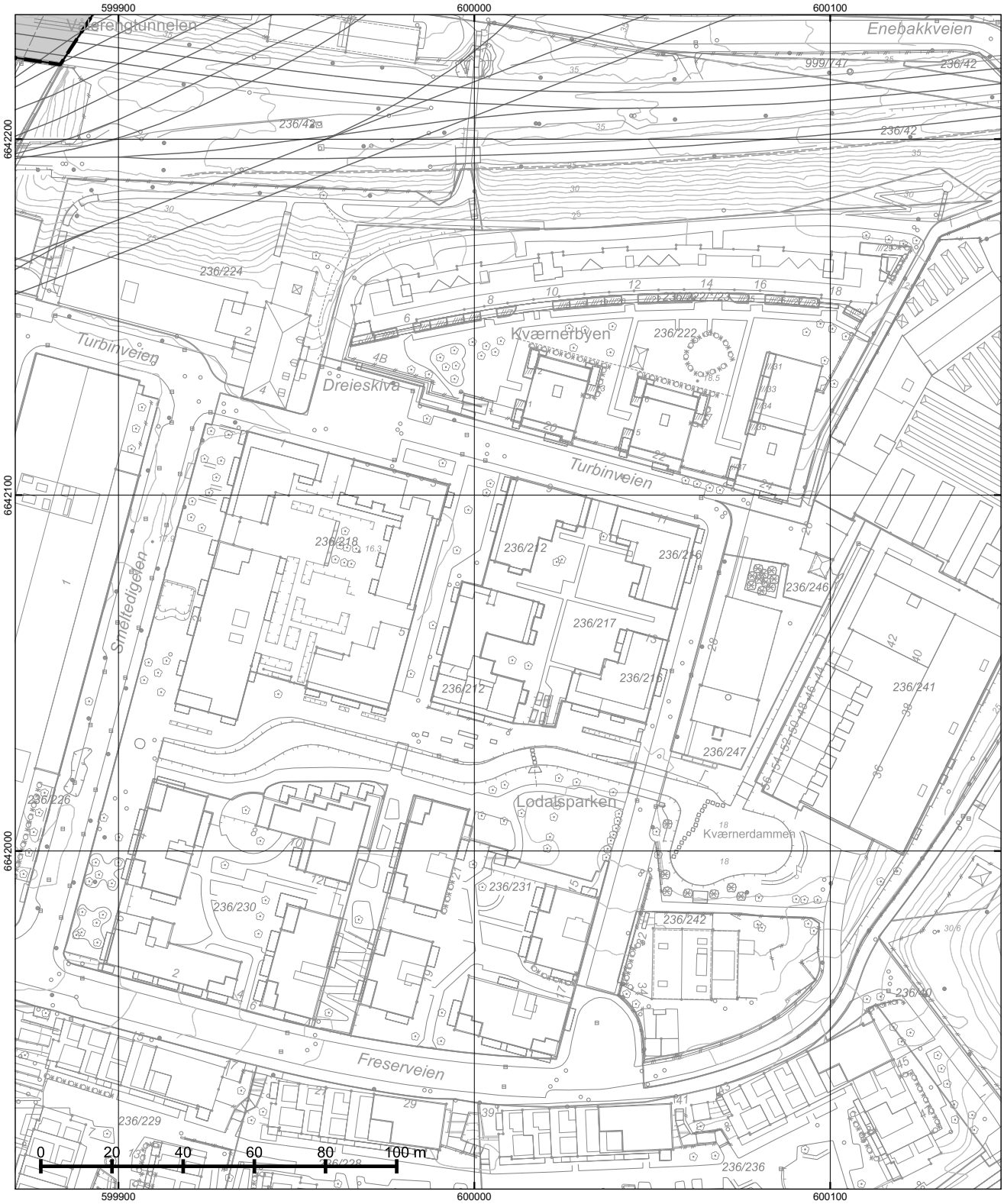
Felles avkjørsler
Felles avkjørsel mellom felt D og E, skal være opparbeidet med regulerte veibredder og kurver før det gis brukstillatelse for første delfelt D/E1/E2. Felles avkjørsel rundt felt E skal være opparbeidet med bro over vannspeil før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innen delfeltene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

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

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

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

§ 12. Fjernvarme
Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

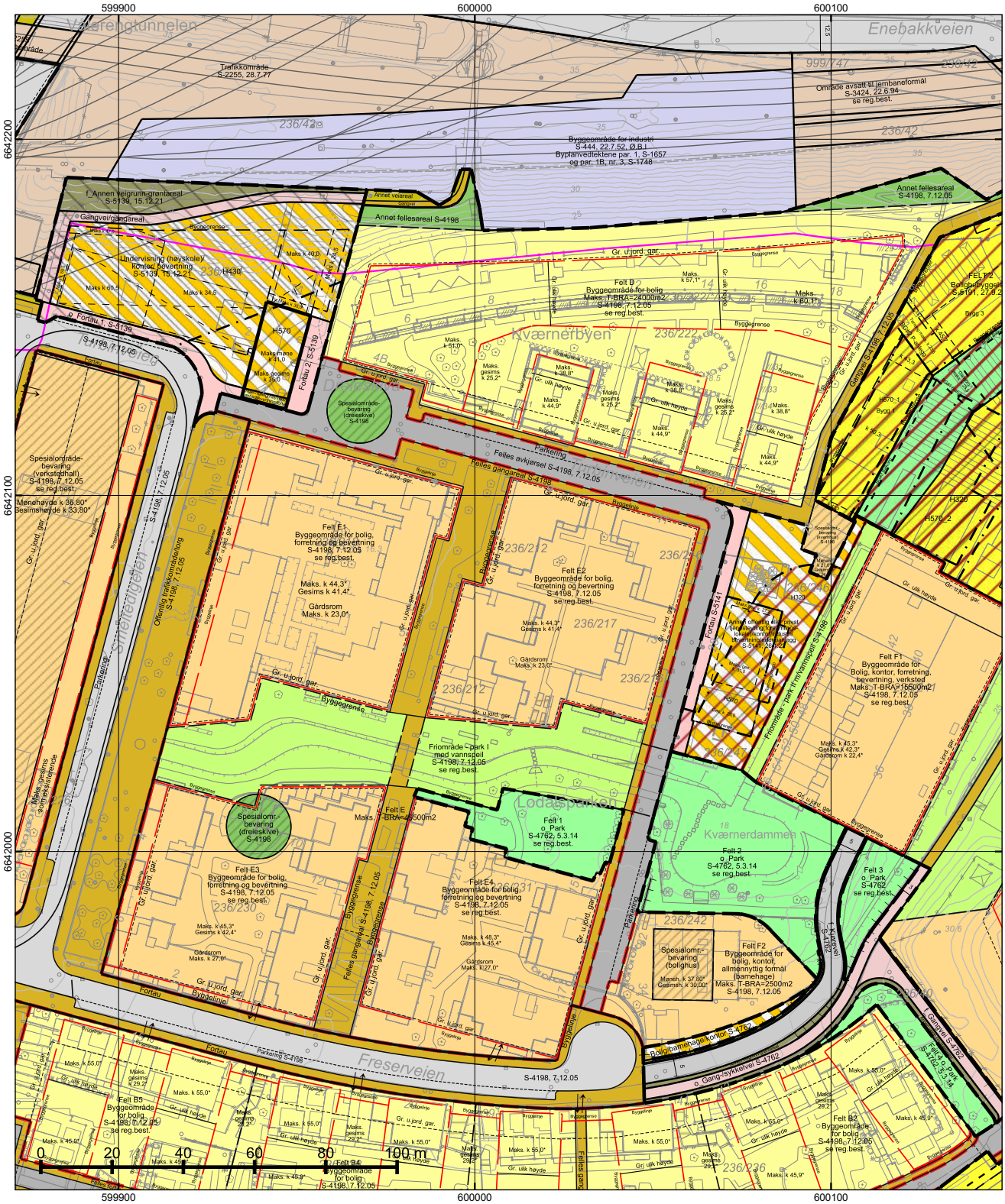
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160152/ 86536078
Deres ref.:
Adresse: Turbinveien 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/212

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

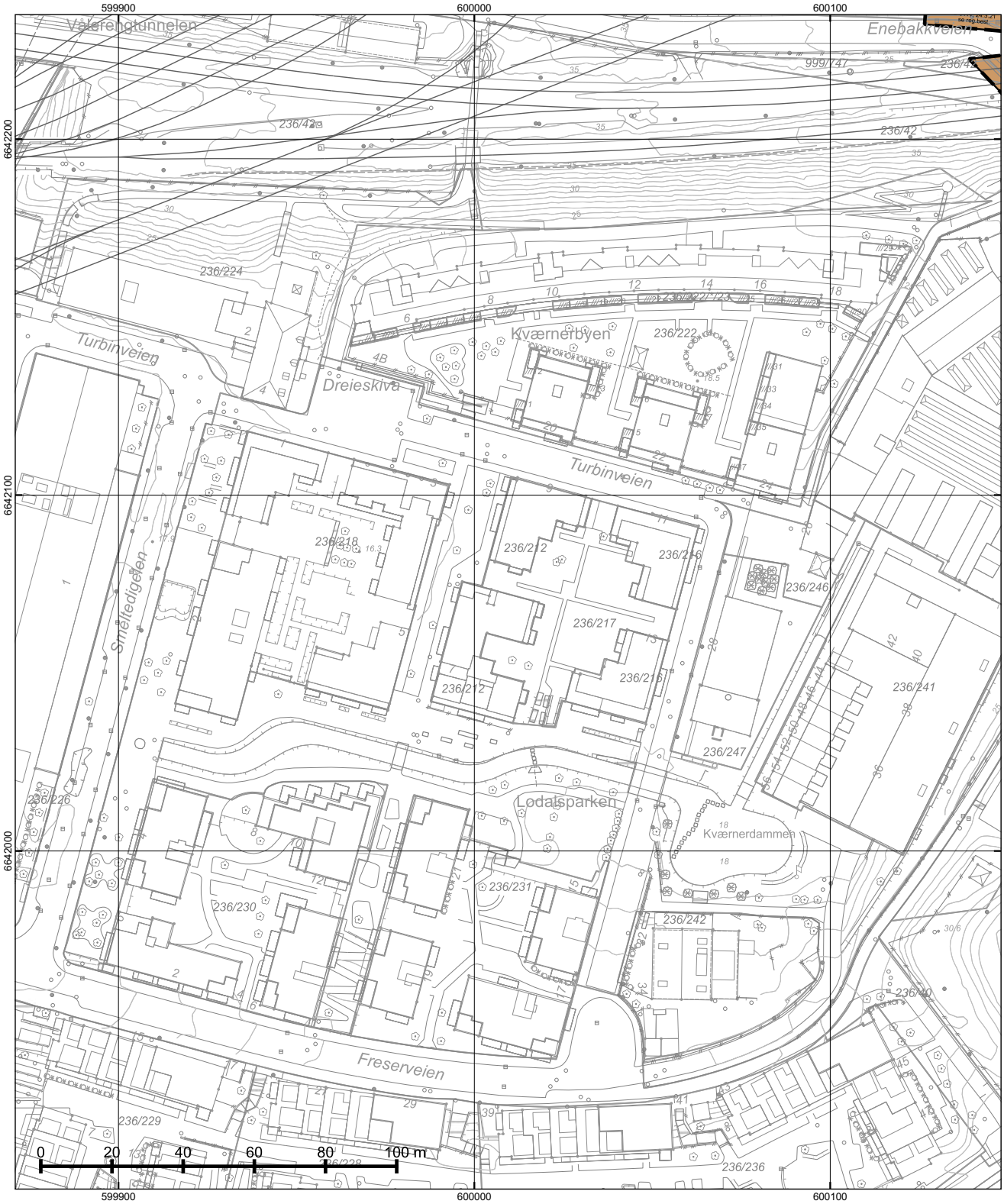
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160152/ 86536078
Deres ref.:
Adresse: Turbinveien 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/212

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

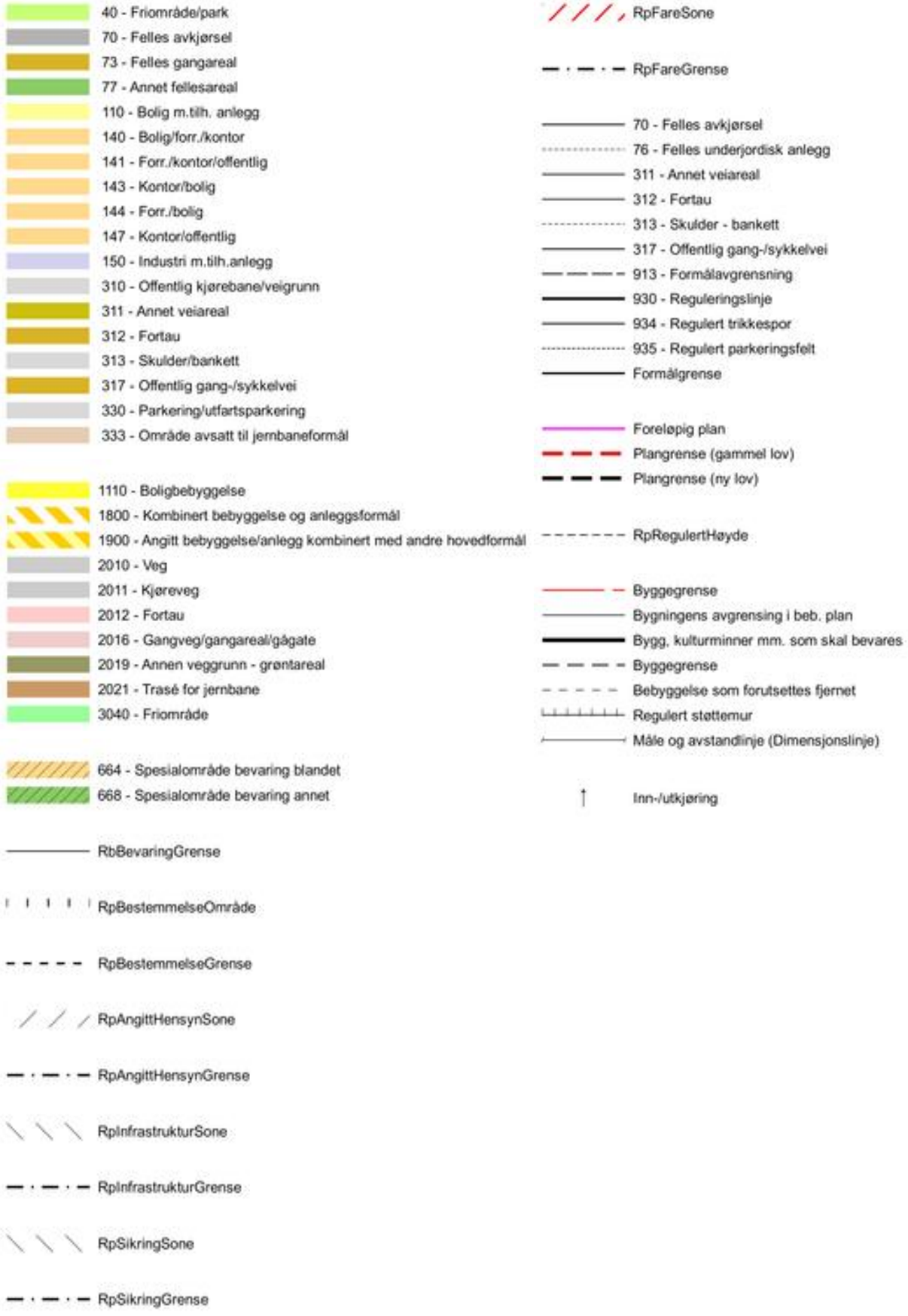
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

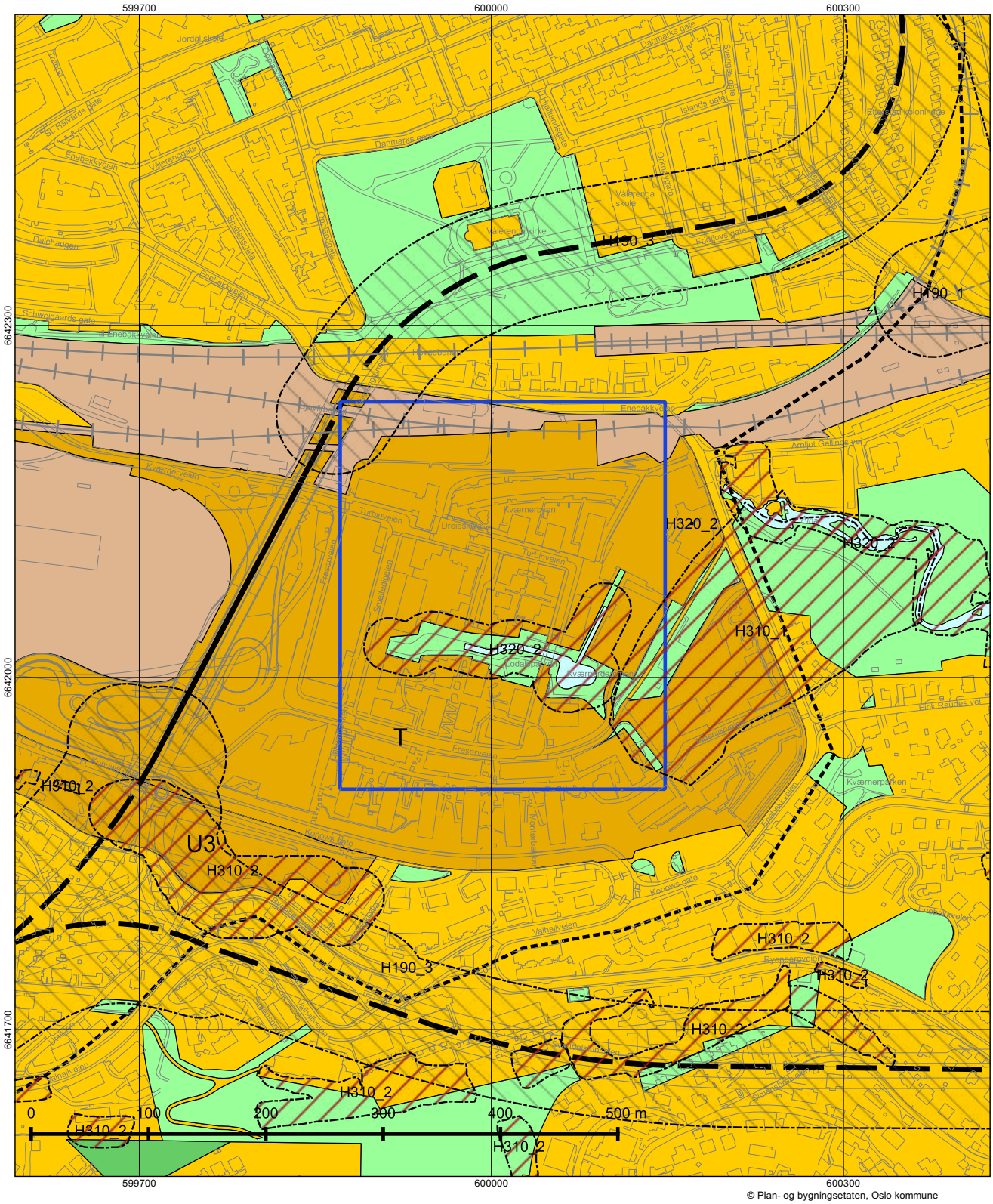
PlottID/Best.nr: 160152/ 86536078
Deres ref.:
Adresse: Turbinveien 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/212

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160152/86536078
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

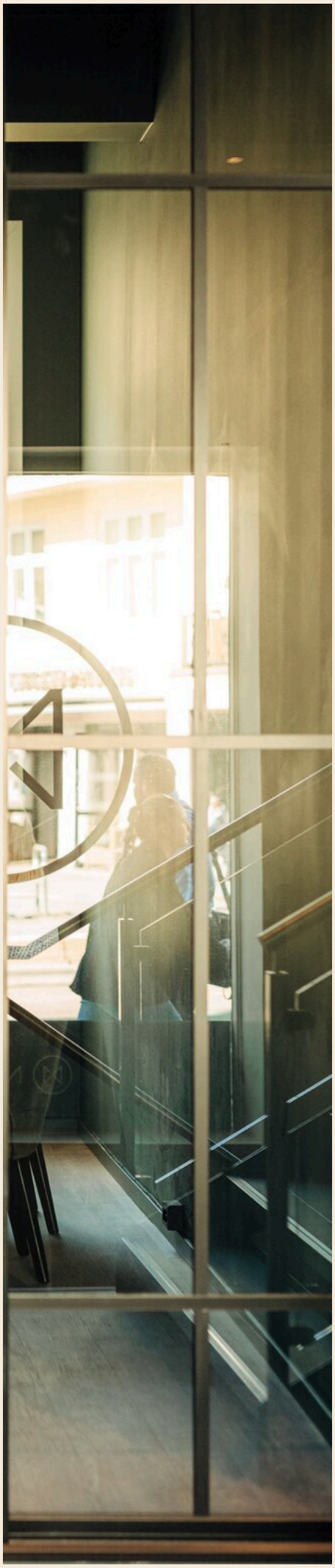


Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0092/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Turbinveien 7 0195 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 212 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marthe Grønnslett

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bjørvika
m.gronnslett@nordvikbolig.no
453 95 315