



Turbinveien 22



— Velkommen til

# Turbinveien 22



# Kvæernerbyen

Lekker 3-roms leilighet med vestvendt terrasse - Heis - Garasjeplass - IN-ordning - Felles takterrasse - Moderne

Prisantydning	4 700 000,-
Fellesgjeld	1 250 117,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 959 679,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 712,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2013
Megler	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	<a href="mailto:o.johansson@nordvikbolig.no">o.johansson@nordvikbolig.no</a>








## Kort fortalt

- Velkommen til Turbinveien 22 - En moderne og innbydende 3-roms hjørneleilighet i et rolig og tilbaketrukket boligområde i Kværnerbyen. Leiligheten holder gjennomgående høy standard og fremstår som svært godt vedlikeholdt. Vestvendt og solrik balkong på 14 kvm samt solrik felles takterrasse. Medfølger kjellerbod og garasjeplass i lukket garasjeanlegg. Svært attraktiv beliggenhet, med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet.
- Høydepunkter:
- Heis
- Garasjeplass
- IN-ordning: FK reduseres ti kr. 3 533,-
- Felles takterrasse
- Vakre, prisbelønte fellesarealer
- Vestvendt terrasse på ca. 14 kvm
- Flotte turområder i området
- Alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet
- Gjennomgående planløsning og moderne standard
- Sentralt beliggende nær Sørenga, Barcode, Vålerenga og Ekeberg

# Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	62 kvm		1. etasje:
BRA-e:	7 kvm		BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Totalt BRA:	69 kvm		Total BRA: 62 kvm.
TBA:	14 kvm		TBA: 14 kvm. Vestvendt terrasse.
			Underetasje:
			BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod i kjeller.
			Total BRA: 7 kvm.

## Tyder

























































Informasjon

# Turbinveien 22

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

13-0107/25

### Boligtype

Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse

Turbinveien 22, 0195 OSLO

Gnr 236, bnr 222, snr 15 i Oslo kommune

Andelsnr 86 i Dreieskivakvartalet Borettslag, org.nr. 911557800

### Selgere

Vladimir Stojov

Marina Pavlevska Stojova

### Kjøpesum og omkostninger

4 700 000,- (Prisantydning)

1 250 117,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
5 950 117,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
5 959 679,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 968 979,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

2013

### Etasje

1

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 62 kvm

BRA-e: 7 kvm

Totalt BRA: 69 kvm

TBA: 14 kvm

**Beskrivelse:**

1. etasje:

BRA-i: 62 kvm. Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.

Total BRA: 62 kvm.

TBA: 14 kvm. Vestvendt terrasse.

Underetasje:

BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod i kjeller.

Total BRA: 7 kvm.

**Innhold**

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, bad, to soverom og stue/kjøkken. Vestvendt balkong.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 7 kvm.

En parkeringsplass (nr. 32) med elbillader i felles garasjekjeller følger boligen.

**Standard**

Kjøkken:

Aubo kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap og belysning under overskap. Heltre benkeplate fra 2025 med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy med heltre benkeplate. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. TGI.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler. Benkeskap og overskap med glatte fronter, laminat benkeplate og innfliset speil over benkeplaten. Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterner. Opplegg for

vaskemaskin. Overordnet har badet fått TG1, utenom klosett som har fått TG2: gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterner, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

Innvendige overflater:

- Gulv: Trestavs parkett (TGI).
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater (TGI).
- Himling: Metallplater i badet og malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,48 meter (TGI).

Øvrig:

- Fordelerskap er lokalisert i himling i badet.
- Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.
- Sikringskap i entré med jordfeilautomater.

**Parkering**

En parkeringsplass (nr. 32) i felles garasjekjeller følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 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

2025: Ny benkeplate på kjøkkenet.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Nei. Eventuell kommentar: Vi byttet ovnen fordi den ikke fungerte optimalt i 2024.

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

Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave, 2020.

### Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

### Byggemåte

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har en vestvendt balkong . Bygningen er oppført med grunnmur i betong og yttervegger i betongkonstruksjon med pussete og malte overflater. Yttertaket består av et oppført betongdekket tekket med takpapp eller folie. Innvendig er det etasjeskillere og trapper i betong, og bygget har personheis samt dørcalling. Det er felles varmtvann i bygget.

Leiligheten har entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand (TGI) og terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2012 (TGI). Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012 (TGI). Innvendig er det Dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken, og glatte innvendige dører for øvrig (TGI).

Vestvendt delvis overbygget terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 14 kvm. Terrassebord på bjelkelag, rekkverk i metall og rekkverkshøyden er målt til 1,60 m. Skjermende hekk/busker rundt terrassen. Markiser er montert over terrassen, samt stikk og utebelysning. TGI.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - lysegrønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 569 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 10 712,- pr. mnd.

Inkluderer: - Garasje kr. 100,-

- Kapitalkostnader lån OBBK01 kr. 7 179,-

- Felleskostnader kr. 3 433,-

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, forretningsførsel, honorarer, drift og vedlikehold, felles forsikring og strøm, TV-anlegg/bredbånd samt andre driftskostnader.

Strømkostnader kommer utenom felleskostnader. Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og strøm el-bil, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Gjennom en beboer-app får man oversikt over eget forbruk helt ned på timenivå, samt tilgang til fakturagrunnlaget som oppdateres hver måned.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader: kr. 10 712,-

- Eiendomsskatt for 2025: kr. 0,-

- Innboforsikring: Varierer fra husstand til husstand.

- Strøm kommer i tillegg.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 491 066,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 964 264,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Dreieskivakvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911557800, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Borettslaget vil være en del av Turbinveien 4B-24 eierseksjonssameie og eie 264 seksjoner. Sameiet består totalt av 266 seksjoner, hvorav 264 er boligseksjoner og to er næringsseksjoner (butikklokale og garasje).

Borettslagene Dreieskiva og Støpejernet eier gårdsrommet mellom blokkene, samt takterrassen i Turbinveien 6-18 sammen. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Borettslaget har 3 sykkelboder i dag man kan benytte seg av.

### Styrets arbeid i 2023 – Oppsummering fra årsberetning 2023:

Styret har sikret god drift og implementert nye leverandøravtaler, inkludert bytte til EcoGuard for oppvarming og varmtvann. Overgangen ble vellykket, og elbilmålere er installert for bedre oversikt over forbruk. Bytte fra Lettstyrt til Vibbo har styrket kommunikasjonen i borettslaget.

Det ble avholdt 10 styremøter med behandling av 43 saker. Rundt 500 henvendelser ble mottatt og håndtert. Nye avtaler er inngått med vaktmester, rengjøringsfirma og elektriker, men tilbakemeldinger har vært varierende. Styret jobber med forbedringer. Andre tiltak inkluderer garasjevask, oppfølging av en forsikrings sak etter vannlekkasje, samt vedlikehold av avløpssystemet etter tilbakeslag.

### Informasjon fra styreleder:

Styreleder informerer om at eventuelle planlagte vedlikeholdsarbeid i borettslaget vil bli finansiert med eksisterende midler. Det er ingen planlagte økninger i felleskostnadene for 2025. I tillegg er det viktig at nye eiere får tilgang til Curves samt EcoGuard, og blir informert om hvordan de får tilgang til Defigo.

### Forretningsfører

Obos BBL

### Forkjøpsrett

Borettslaget og øvrige medlemmer av OBOS har forkjøpsrett. 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,- per 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

Kr 1 250 117,- pr. 18.03.2025

Lånenr: OBBK01-98207585068

- Restsaldo: kr. 240 197 762,-
- Restløpetid: 28 år og 5 mnd
- Term pr. år: 12
- Type rente: Flyt
- Rente: 5,40%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av

felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Fellesformue

Kr 7 616,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viser et overskudd på kr. 27 963 667,-. Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på kr. 3 795 204,-.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget arrangerer dugnad med sosial grilling i etterkant.

### Dyrehold

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

### Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 6659427

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 435 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. 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

Kværnerbyen er et svært attraktivt boligområde som kombinerer historie og moderne byutvikling. Området ligger sentralt til på den tidligere tomten til Kværner Bruk, med kort avstand til både Gamlebyen, Tøyen, Grønland og det spennende finansdistriktet i Bjørvika. Her finner du ikoniske Oslobygg som Operaen og de moderne høyhusene i Barcode. Sørenga, med sitt livlige sjøbad og mange serveringssteder, er også bare en kort spasertur unna, perfekt for de som ønsker å nyte solfylte dager ved vannkanten.

Kværnerbyen tilbyr alt du trenger til det daglige, med nærhet til matbutikker som Kiwi og Nærbutikken, apotek, frisør, neglesalong og treningssentre. Alt ligger i gangavstand, noe som gir en praktisk hverdag i et moderne bymiljø. Kværnerbyen har også bakeriet Åpent bakeri og restauranten Kraft.

Området rundt er fullt av grønne oaser! Alnaelva og Akerselva tilbyr flotte tur- og sykkelstier, og for de som vil nyte naturen, er det mulig å gå langs kjærlighetsstien til Ekeberg, hvor en fantastisk utsikt venter. Ekebergparken, med sine skulpturer og skogsområder, er også et populært turmål i nærheten. Svartedalsparken ligger like ved Kværnerbyen og er en urskog med flotte turmuligheter og vakker natur, perfekt sted for søndagsturen! For den sportsinteresserte ligger Jordal sportspark kun en kort tur unna, med fasiliteter som fotballbane, skøytehall, skatepark og idrettshall. Nærheten til Østmarka gir deg også tilgang til flotte turområder og rekreasjonsmuligheter.

### Bebyggelse

Området består av nyere blokkbebyggelse.

### Offentlig kommunikasjon

Det gode kollektivmuligheter i område med busslinje nr. 54 (Kjelsås stasjon) fra Kværnerbyen busstopp og busslinje nr. 34, 74 og 70 fra busstoppet Kværner.

### Skoler og barnehager

Det ligger 3 barnehager innafor 5 minutter. Kværnerdalen barnehage er en av Norges største og har store utearealer.

Eiendommen sokner til Vålerenga barneskole og Jordal Videregående skole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.02.2014.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for parkeringsgarasjen plan U2 datert 16.02.2012. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Innregulering av ventilasjonsanlegg, vann påsatt sprinkleranlegg og brannskap, innprøving og idriftsetting av brannalarmsystem, nøddlysanlegg og branntetting mot tekniske rom.

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

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsbestemmelse S-4198, vedtaksdato 07.12.2005.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, fremtidig (transformasjonsområde indre by). Videre ligger eiendommen innenfor kulturminnevern (indre by), samt støysonene bane gul sone og veg gul sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salgsgoppaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20areal.pdf>

Eiendommen er underlagt kommunedelplanen KDP-17 som gjelder områder for etablering av torg/møteplasser ved byutvikling. KDP-17 ligger ikke vedlagt salgsgoppaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879>

Videre er også eiendommen underlagt kommunedellanen KDP-18 som gjelder for Alna miljøpark, hvor denne eiendommen ligger innenfor . KDP-18 ligger ikke vedlagt salgsgoppaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=13274674>

Plansaker i nærheten:

Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak

- Saksnr. 202212750

- Mottatt sak: 31.08.2022

Meglers kommentar: Bane NOR skal utarbeide et supplerende planprogram for Brynsbakken med alternativer som inkluderer nullalternativet, justert vedtatt plan og løsninger med lokk over sporene, som svar på Statsforvalterens krav og bystyrets forventninger. Fokus er på støytiltak, bevaring av kulturminner og kostnadsreducerende løsninger, med oppstart av byggearbeid planlagt i 2028. Tidligere rapporter vil gjenbrukes, men enkelte temaer må oppdateres eller suppleres.

For mer informasjon om plansaken, benytt følgende link:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212750>

Byggesaker i nærheten:

Enebakkveien 69 - Riving av industribygg etter brann

- Saksnr. 202303470

- Mottatt sak: 06.03.2023

- Status: Rammetillatelse gitt 26.04.2024

Meglers kommentar: Søknaden gjelder riving av et brannskadet industribygg i tre-fire etasjer, som befinner seg i Enebakkveien 69.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/236/222/15:

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:222

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117060 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0862 i bygg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117088 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0629 i bygg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:224

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:224

Bruksrett til 13 plasser til biloppstilling i garasjekjeller

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226

Bruksrett til 36 plasser til biloppstilling i garasjekjeller

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:212

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:214

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:216

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:217

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226

Rett til bruk av felles gangareal

Gjelder også for senere utskilte parseller

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

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2013 - Dokumentnr: 383073 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 62/26709

-----

Reseksjonering

Bytte av tilleggsareal i form av boder

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Reseksjonering

Deler av fellesareal på grunn legges som tilleggsdel grunn til snr. 29

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.

### Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert på Gul liste eller som verneverdig.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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 overtakelsen.

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 300,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 328,-

Samlet skal selger betale kr. 129 818,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2025

### Ansvarlig megler

Marthe Skabo, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner  
Tlf. 99104502

### Megler

Oskar Johansson, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner  
Tlf. 93063069

### Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé  
Bygdøy Alle 34  
0265 OSLO  
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS  
Org. nr.: 914457750



Vedlegg

# Turbinveien 22

# Turbinveien 22

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 178 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

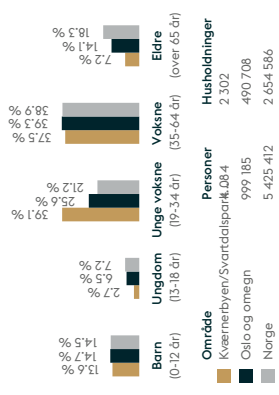
## Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	10 min ⚡ 0,7 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	15 min ⚡ 1,1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	16 min ⚡ 1,2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min ⚡ 0,8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl...) 386 elever, 27 klasser	25 min ⚡ 1,9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min ⚡ 1,2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	26 min ⚡ 2 km

## Offentlig transport

🚏 Kværnerbyen Linje 54	2 min ⚡ 0,2 km
🚏 Middeldalderparken Linje 13, 19	19 min ⚡ 1,4 km
🚏 Helsefyр Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min ⚡ 1,6 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 🚶 2,2 km
🚏 Oslo Gardermoen	39 min 🚶

## Aldersfordeling



<b>Barnehager</b>	
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...) 77 barn	2 min ⚡ 0,2 km
Eitilistad Fus barnehage (1-5 ...) 70 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år...) 305 barn	5 min ⚡ 0,4 km

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**  
Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

## Sport

🏊 Vålerenga skole	8 min ⚡
🏊 Jordal ballbane og skatepark	11 min ⚡
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	2 min ⚡
🏊 Mudo Gym Etterstad	9 min ⚡

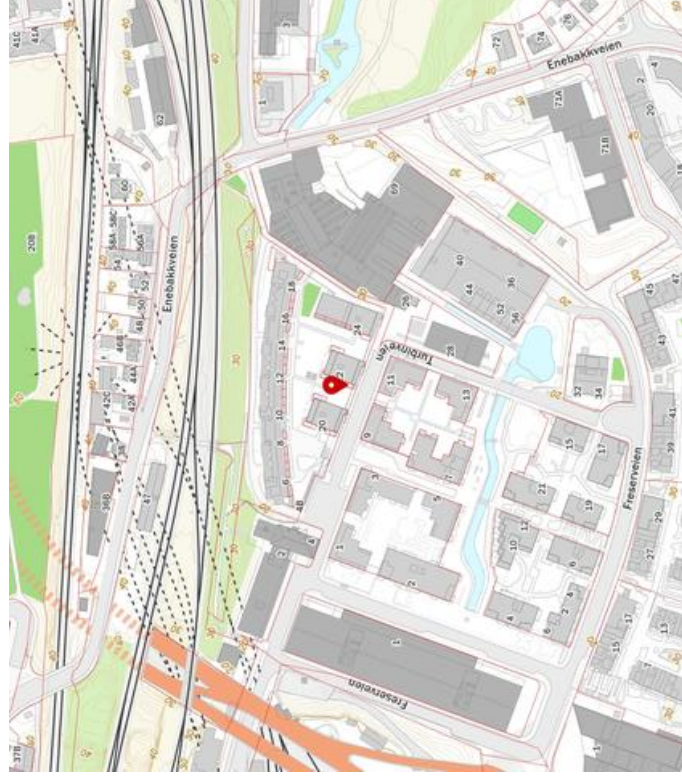
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

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

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

**Aktivitets tilbud**  
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.  
Copyright © Finn.no AS 2025



# Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

## Tilstandsrapport | Turbinveien 22, 0195 OSLO

Bygningsteknisk gjennomgang

Denne rapporten er utført av

# Tyder



Peder Vilhelm Aubert  
Uavhengig takstmann  
pa@tyder.no  
Org nr 999 282 938

Oppdragsnr: 10141

Utarbeidet for eierskifte,  
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Utskrift  
11. mars 2025



Side  
2/16

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførende erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

## TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

## TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

## Generell tilstand

Boligen fremstår i normal/god stand i forhold til alder.

\* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Sanitær - bad - klosett	Manglende dreneringsspalte.
Kommentar		
Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.		

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmål og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Areal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt bruksareal** = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		7		
1. etasje	62			14
<b>Sum</b>	<b>62</b>	<b>7</b>		<b>14</b>

**Totalt bruksareal****69**

## Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Eksternt bod	
1. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken og to soverom		

## Primær- og sekundærareal

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	62	62		Bad, entré, stue/kjøkken og to soverom	

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

## Byggeår

2013

## Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

## Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 1. etasje med vestvendt balkong.

## Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i betong.

Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.

Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp/folie.

## Innvendige bygningsdeler

Felles varmtvann.

Etasjeskiller i betong.

Personheis.

Trapper i betong.

Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

## Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

## Tilhørende arealer

## Lagring

Boligen disponerer en eksternt bod i kjeller på ca. 7 m<sup>2</sup>.

## Parkering

En parkeringsplass (nr. 32) i felles garasjekjeller følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstands vurderes ikke, ved mindre boligleier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

**Tilgjengelighet**

Begrensninger

**Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.**

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

**Lovlighet/brannteknisk**

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

**Nei.**

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller himlingshøyde?

**Nei.**

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

**Nei.**

### Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydnotstand.  
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2012.

\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012.

\* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

#### Innvendige dører

TG 1

Dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. Glatte innvendige dører for øvrig.

#### Vurdering

Det er registrert mindre svellinger i underkant av dorblad mot bad.

### Etasjeskille & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

#### Etasjeskille

TG 1

Etasjeskille i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?  
Nei. Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 5 mm.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktagninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

### Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en huiromslyd, ofte benevnt "bom".

#### Gulv

TG 1

Trestavs parkett.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Himling

TG 1

Metalplater i badet. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,48 meter.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmelegger og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da underlegne ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

#### Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i himling i badet. Synlig drengåpninger fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

#### Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

**Ja, FDV er fremvist.**

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

#### Vannbåren varme

TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Fordelerstokk er lokalisert bak luke i kjøkken.

Vurdering

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

#### Ventilasjon

TG 1

Friskluftsentil i oppholdsrom. Spalteventiler i vinduer i stue/kjøkken. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

**Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.**

#### Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fukturdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

#### Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy med heltre benkeplate. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Aubo kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?  
**Nei.**

#### Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

#### Terrasse/balkong

TG 1

Vestvendt delvis overbygget terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 14 m<sup>2</sup>.  
Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,60 m.  
Skjermende hekk/busker rundt terrassen. Markerer er montert over terrassen. Stikk og utebelysning.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?  
**Nei.**

Vurdering

Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

#### Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

#### Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

**Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.**

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til avhendingslova.

\* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

#### Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktaking registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

**Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.**

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i doråpning funnet tilfredsstillende?

**Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i doråpning.**

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsol?

**Nei.**

## Vurdering

Det er registrert en liten sprekkdannelse i fliseveg rundt sluket. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

\* Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

## Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass. Servant. Opplegg for vaskemaskin.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens amatører har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Sanitær - klosett

TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sistene.

## Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sistene, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens amatører har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Fast inventar

TG 1

Benkeskap og overskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Innfliset speil over benkeplaten.

## Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

## Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

## Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringskap i entré med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Leses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Ja, det er fremvist samsvarserklæring, datert 23.05.2013, for installasjon i leiligheten.

\* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.

Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## BEFARINGEN

Befaringsdato	10. mars 2025
Selger/eier til stede	Vladimir Stojov og Marina Pavlevska Stojova
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

\* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

## EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Turbinveien 22, 0195 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-236/222/0/15
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	8904 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Dreieskivakvartalet Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Vladimir Stojov og Marina Pavlevska Stojova
Andelsnummer	86

\* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

## FORUTSETNINGER

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova "Tryggere Bolighandel". I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

## Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i "Tryggere Bolighandel".

## Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprover. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampserren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarig vurderes vanligvis ikke i rapporten.

## Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprover ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

## Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

## Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. For rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

## Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befarig og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Pavlevska Stojova, Marina	9578-5999-4-4544321	2025-03-18 09:28:32
Stojov, Vladimir	9578-5994-4-4458932	2025-03-18 09:05:54



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.

Utstyrt dato  
18. mar. 2025  
Oppdragsnummer  
13-0107/25

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Turbinveien 22, 0195 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Marina Pavlevska Stojova, Vladimir Stojov	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. mars 2021	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: 90150020 Forsikret i: Gjensidige (Innbo 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/lidsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi byttet ovnen fordi den ikke fungerte optimalt i 2024.

## 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? Salgsoppgave, 2020

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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 forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 13-0107/25

## Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stojov, Vladimir	2025-03-18	Pavlevska Stojova, Marina	2025-03-18
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Stojov, Vladimir		 Pavlevska Stojova, Marina	



Bygdøy Allé Eiendom AS  
 Nordvik Bygdøy Allé v/Sofie K. M. Heggelund  
 Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO  
 E-post: s.heggelund@nordvikbolig.no

8382054 673/1014 18.03.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.03.2025.

Boligselskap: 673 Dreieskivakvartalet Borettslag  
 Organisasjonsnr: 911.557.800  
 Andelseier: Vladimir Stojov Marina Pavlevska Stojova  
 Leieobjektnr: 1014  
 Adresse: Turbinveien 22, 0195 OSLO  
 Andelsnummer: 86  
 Borettsinnskudd: kr 0.–  
 Hjemmeside: Ingen

## Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6659427.
- Opplysninger om ferdiggjett/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
 Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 01.01.2017 ble det gjennomført fusjon mellom Støpejernet borettslag og Dreieskiva borettslag.
- Begge selskapene ble samlet i ett selskap (s. 673 Dreieskivakvartalet borettslag) med fusjonsdato 01.01.2017. Fusjonen ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 08.11.2016. Kontakt forretningsfører for flere opplysninger om dette.
- Dreieskivakvartalet Borettslag er del av Turbinveien 4B-24 eierseksjonssameie. Ved grunnboksutskrift må seksjonsnummer i eierseksjonssameie legges inn, ikke gårds og bruksnummer. Kontakt forretningsfører for opplysninger om seksjonsnummer.
- Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og strøm el-bil, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk.
- Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger.
- Nøkkelbestilling gjøres via styret
- Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig faktisk fakturering av energikostnader. Spørsmål knyttet til avregning kan sendes til tjeneste@ecoguard.no. Ved eierskifter skal dette meldes inn til EcoGuard på deres hjemmesider.
- Felleskostnadene øker med 6% fom. 01.01.2025

## Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restlopetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207585068 A	240.	197.762,-	28 år 5 md.	12		Flyt	5,40%

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 10.712,- pr. md.	
Herav:	
Garasje	100,-
Felleskostnader	3.433,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	7.179,-

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

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	146,-	68.140,-	7.616,-	1.254.742,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207585068	1.250.117,-	7.179,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.251.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

### Kapitalkostnader

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

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarсен@obos.no.

### Annen informasjon:

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

**Melding fra megler ved salg:**

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelse etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Raminder Singh Nedre Storgate 61 B, 3015 DRAMMEN, e-post: [driftsleder@dreieskiva.no](mailto:driftsleder@dreieskiva.no).

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

**2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

**Noen viktige punkter:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes kjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagedato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

#### Styregodkjenning

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

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

#### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

#### Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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



## Protokoll til årsmøte 2024 for Dreieskivakvartalet Borettslag

Organisasjonsnummer: 911557800

Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Oslo K, Auditorium .

Antall stemmeberettigede som deltok: 33

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås styreleder Per Christian Larsen.

#### Forslag til vedtak:

Per Christian Larsen er valgt.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammetoliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen valgt. Som protokollvitne ble Nina Zenneg foreslått.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

### 5. 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

✓ Vedtatt.

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000.

✓ Vedtatt.

### 7. Endre husordensreglens § 9

Fremmet av: Julie Strand Lyngstøl

Det savnes noen regler om bruk av våre private balkonger slik at det blir tydeligere hva som er tillatt og ikke. Dagens generelle formulering i §1 om "utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre" er dessverre for vag, og for mange tillater seg oppførsel som nettopp er til vesentlig ulempe og sjenanse for andre uten at dette er umiddelbart enkelt å følge opp.

Det er et gjentakende problem at noen beboere vasker balkongen sin med store mengder vann som deretter renner ned på balkongene og markterrassene under til sjenanse for dem som eier disse. Dette bør reguleres bedre. Det er også et problem at noen banker tepper og matter på balkongene slik at støv og rusk ryr ned på balkongene under. Dette bør også reguleres bedre.

Forslag til vedtak: Husordensreglens §9 endres til følgende formulering:

"§9 Balkonger

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongene.

Det er ikke tillatt å banke tepper, matter eller tilsvarende på balkongen.

Det er ikke tillatt å vaske balkongen ved å spyle den eller på annet vis helle rennende vann på den. Man må bruke klut eller mopp eller tilsvarende når man vasker balkongen og påse at det ikke renner vann ned fra balkongen."

#### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

### 8. Sykkelparkering



Fremmet av: Agnethe Smith Wiker og Anders Kletthagen

Vi er et stort borettslag og har en sykkelparkering som ikke er dimensjonert for så mange andeler. Sykkelrommene er overfylte, noe som fører til daglig frustrasjon for oss som er avhengig av å bruke sykkel. Det er også risiko for skade på syklene når de står så tett og det blir vanskelig å få dem ut. Selv om det er planlagt å rydde opp tror vi ikke at dette er tilstrekkelig da rommene er for små i utgangspunktet. Vi foreslår at styret ser på muligheter for å utvide sykkelparkeringen. Vi ser for oss at det er muligheter for å etablere sykkelparkering i garasjeanlegget, og ønsker dette utredet. Se vedlagt bilde av sykkelparkering som er etablert i garasjen i Kværner toppen borettslag.

Vi håper at borettslaget vil stemme for en utvidelse av sykkelparkeringen. Oslo er en sykkelby, og vi mener at et fremtidsrettet borettslag bør legge til rette for at beboerne enkelt kan velge sykkel som fremkomstmiddel. Det vil være godt for helsa, miljøet og luftkvaliteten i Kværnerbyen.

#### Styrets innstilling

Vi er et stort borettslag og har en sykkelparkering som ikke er dimensjonert for så mange andeler. Sykkelrommene er overfylte, noe som fører til daglig frustrasjon for oss som er avhengig av å bruke sykkel. Det er også risiko for skade på syklene når de står så tett og det blir vanskelig å få dem ut. Selv om det er planlagt å rydde opp tror vi ikke at dette er tilstrekkelig da rommene er for små i utgangspunktet. Vi foreslår at styret ser på muligheter for å utvide sykkelparkeringen. Vi ser for oss at det er muligheter for å etablere sykkelparkering i garasjeanlegget, og ønsker dette utredet. Se vedlagt bilde av sykkelparkering som er etablert i garasjen i Kværner toppen borettslag.

Vi håper at borettslaget vil stemme for en utvidelse av sykkelparkeringen. Oslo er en sykkelby, og vi mener at et fremtidsrettet borettslag bør legge til rette for at beboerne enkelt kan velge sykkel som fremkomstmiddel. Det vil være godt for helsa, miljøet og luftkvaliteten i Kværnerbyen.

#### Forslag til vedtak:

Styret utreder mulighetene for utvidelse av sykkelparkeringen i garasjeanlegget

✓ Vedtatt.

## 9. Valg av styre

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Inge Johannessen

Are Skeide

Tom Van Aylward

Følgende stilte til valg:

Jan Inge Johannessen

Håvard Koller Noren (Benkeforslag)

Are Skeide

Tom Van Aylward

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Bratlund

Geir Kristian Solheim

Følgende stilte til valg:

Per Bratlund

Geir Kristian Solheim

## 10. 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:

Jan Inge Johannessen

Følgende stilte til valg:

Jan Inge Johannessen

#### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Irene Aabol

Følgende stilte til valg:

Ellen Irene Aabol

## 11. Valgkomite

Som valgkomite for 1 år foreslås Marianne Karlsen, Jonny Moldestad og Nina Karlsson Zennegg

#### Forslag til vedtak:

Marianne Karlsen, Jonny Moldestad og Nina Karlsson Zennegg er valgt.

✓ Vedtatt.





# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 673

Dreieskivakvartalet Borettslag

### Velkommen til årsmøte i Dreieskivakvartalet Borettslag

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

#### Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 18:00, Oslo K, Auditorium .

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre husordensreglens § 9
8. Sykkelparkering
9. Valg av styre
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

Sak 1

**Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås styreleder Per Christian Larsen.

**Forslag til vedtak**  
Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

**Godkjenning av de stemmeberettigede**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

**Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.

**Forslag til vedtak**  
Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

**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 5

**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. Årsrapport 2023 Dreieskivakvartalet Bri.pdf

Sak 6

**Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

**Forslag til vedtak**  
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000.

Sak 7

**Endre husordensreglenes § 9**

Forslag fremmet av:

Julie Strand Lyngstøl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det savnes noen regler om bruk av våre private balkonger slik at det blir tydeligere hva som er tillatt og ikke. Dagens generelle formulering i §1 om "utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre" er dessverre for vag, og for mange tillater seg oppførsel som nettopp er til vesentlig ulempe og sjenanse for andre uten at dette er umiddelbart enkelt å følge opp.

Det er et gjentakende problem at noen beboere vasker balkongen sin med store mengder vann som deretter renner ned på balkongene og markterrassene under til sjenanse for dem som eier disse. Dette bør reguleres bedre. Det er også et problem at noen banker tepper og matter på balkongene slik at støv og rusk ryr ned på balkongene under. Dette bør også reguleres bedre.

Forslag til vedtak: Husordensreglenes §9 endres til følgende formulering:

"§9 Balkonger

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongene.

Det er ikke tillatt å banke tepper, matter eller tilsvarende på balkongen.

Det er ikke tillatt å vaske balkongen ved å spyle den eller på annet vis helle rennende vann på den. Man må bruke klut eller mopp eller tilsvarende når man vasker balkongen og påse at det ikke renner vann ned fra balkongen."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes §9 endres

Sak 8

**Sykkelparkering**

Forslag fremmet av:

Agnethe Smith Wiker og Anders Kletthagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er et stort borettslag og har en sykkelparkering som ikke er dimensjonert for så mange andeler. Sykkelrommene er overfylte, noe som fører til daglig frustrasjon for oss som er avhengig av å bruke sykkel. Det er også risiko for skade på syklene når de står så tett og det blir vanskelig å få dem ut. Selv om det er planlagt å rydde opp tror vi ikke at dette er tilstrekkelig da rommene er for små i utgangspunktet. Vi foreslår at styret ser på muligheter for å utvide sykkelparkeringen. Vi ser for oss at det er muligheter for å etablere

sykkelparkering i garasjeanlegget, og ønsker dette utredet. Se vedlagt bilde av sykkelparkering som er etablert i garasjen i Kværnertoppen borettslag.

Vi håper at borettslaget vil stemme for en utvidelse av sykkelparkeringen. Oslo er en sykkelby, og vi mener at et fremtidsrettet borettslag bør legge til rette for at beboerne enkelt kan velge sykkel som fremkomstmiddel. Det vil være godt for helsa, miljøet og luftkvaliteten i Kværnerbyen.

Styrets innstilling

Vi er et stort borettslag og har en sykkelparkering som ikke er dimensjonert for så mange andeler. Sykkelrommene er overfylte, noe som fører til daglig frustrasjon for oss som er avhengig av å bruke sykkel. Det er også risiko for skade på syklene når de står så tett og det blir vanskelig å få dem ut. Selv om det er planlagt å rydde opp tror vi ikke at dette er tilstrekkelig da rommene er for små i utgangspunktet. Vi foreslår at styret ser på muligheter for å utvide sykkelparkeringen. Vi ser for oss at det er muligheter for å etablere sykkelparkering i garasjeanlegget, og ønsker dette utredet. Se vedlagt bilde av sykkelparkering som er etablert i garasjen i Kværnertoppen borettslag.

Vi håper at borettslaget vil stemme for en utvidelse av sykkelparkeringen. Oslo er en sykkelby, og vi mener at et fremtidsrettet borettslag bør legge til rette for at beboerne enkelt kan velge sykkel som fremkomstmiddel. Det vil være godt for helsa, miljøet og luftkvaliteten i Kværnerbyen.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene for utvidelse av sykkelparkeringen i garasjeanlegget

Sak 9

**Valg av styre**

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Are Skeide
- Jan Inge Johannessen
- Tom Van Aylward

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Kristian Solheim
- Per Bratlund

Vedlegg

1. 0673 Dreieskivakvartalet Borettslag - Valgkomiteens innstilling 2024.pdf

2. Presentasjon styret 2024-2025.pdf

Sak 10

**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:

- Jan Inge Johannessen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ellen Irene Aabol

Sak 11

**Valgkomite**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Jonny Moldestad og Nina Karlsson Zennegg.

**Forslag til vedtak**

Jonny Moldestad og Nina Karlsson Zennegg er valgt.

**ÅRSRAPPORT FOR 2023****Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges Vei 86 A
Styremedlem	Ellen Irene Midtsem Aabol	Turbinveien 20
Styremedlem	Jan Inge Johannessen	Turbinveien 12
Styremedlem	Håvard Koller Noren	Turbinveien 16
Styremedlem	Magnus Kjelstrup Nymo	Turbinveien 24
Varamedlem	Per J Bratlund	Turbinveien 18
Varamedlem	Geir Solheim	Turbinveien 10

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

Delegert		
Ashkan Kourdali pour		Turbinveien 20
Varadelegert		
Per J Bratlund		Turbinveien 18

**Valgkomiteen**

Marianne Karlsen		Turbinveien 10
Jonny Moldestad		Turbinveien 12
Kim Ali Amin Ulvin		Turbinveien 20

**Generelle opplysninger om Dreieskivakvartalet Borettslag**

Borettslaget består av 264 andelseiendigheter.

Dreieskivakvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911557800, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

236 222

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten ble kjøpt i 2013.

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

Dreieskivakvartalet Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Inntekter

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 28 113 757.

### Kostnader

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 10 723 186.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 440 000 til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

Dreieskivakvartalet Borettslag har lån i OBOS Banken med flytende rente 5,4% per 30.04.2024.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 9,2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie

Borettslaget er medeier i sameiet Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie. De som ønsker informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Dreieskivakvartalet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

*Berit Alstad*

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 911 557 800, KUNDENR. 673**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>684 331</b>	<b>4 134 173</b>	<b>684 332</b>	<b>1 593 850</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		27 963 667	1 292 153	4 525 980	3 795 204
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	26 993	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 294 463	-3 420 339	-811 000	-3 767 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-22 257 494	-1 547 038	0	0
Endring egenkapital i fellesanl	24	-493 586	199 806		
Innsk. øremerk. bankkto		-8 606	-1 417	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>909 519</b>	<b>-3 449 842</b>	<b>3 714 980</b>	<b>28 204</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 593 850</b>	<b>684 331</b>	<b>4 399 312</b>	<b>1 622 054</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	3 555 566	1 388 467
Kortsiktig gjeld	-1 961 716	-704 136
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 593 850</b>	<b>684 331</b>

**DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 911 557 800, KUNDENR. 673**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		15 992 023	9 724 881	13 229 812	16 347 660
Innkrevde felleskostnader	2	11 259 882	9 636 530	11 253 188	12 097 340
Andre inntekter	3	861 852	102 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>28 113 757</b>	<b>19 463 911</b>	<b>24 483 000</b>	<b>28 445 000</b>

**DRIFTSKOSTNADER:**

Personalkostnader	4	-36 660	-49 350	-70 500	-49 000
Styrehonorar	5	-260 000	-350 000	-500 000	-260 000
Avskrivninger	15	0	-26 993	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 500	-18 913	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-270 945	-260 025	-273 100	-287 000
Konsulenthonorar	7	-65 200	-22 485	0	-50 000
Kontingenter		-52 800	-52 800	-52 800	-52 800
Drift og vedlikehold	8	-1 651 127	-3 220 559	-1 065 000	-1 440 000
Kommunale avgifter	9	-439 065	-211 278	-212 000	0
Kostnader sameie	24	-4 887 449	-5 601 454	-5 103 620	-5 724 000
Energi/fyring	10	-561 306	-1 040 442	-1 262 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 400 948	-1 213 513	-1 201 000	-1 470 000
Andre driftskostnader	11	-1 082 186	-1 352 815	-1 274 000	-1 045 996
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 723 186</b>	<b>-13 420 627</b>	<b>-11 026 020</b>	<b>-11 093 796</b>

<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>	<b>17 390 571</b>	<b>6 043 284</b>	<b>13 456 980</b>	<b>17 351 204</b>
Innbetalt andel fellesgjeld	22 257 494	1 547 038	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>39 648 065</b>	<b>7 590 322</b>	<b>13 456 980</b>	<b>17 351 204</b>

**FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:**

Finansinntekter	12	21 057	8 510	0	0
Finanskostnader	13	-11 705 456	-6 306 679	-8 931 000	-13 556 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-11 684 398</b>	<b>-6 298 169</b>	<b>-8 931 000</b>	<b>-13 556 000</b>

<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>27 963 667</b>	<b>1 292 153</b>	<b>4 525 980</b>	<b>3 795 204</b>
--------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------

**Overføringer:**

Til annen egenkapital	27 963 667	1 292 153
-----------------------	------------	-----------

8

Dreieskivakvartalet Borettslag

**DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG**  
ORG.NR. 911 557 800, KUNDENR. 673

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	634 299 000	634 299 000
Tomt		95 316 000	95 316 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	456 040	0
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Miljøbankkonto, øremerket		406 270	284 448
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>730 477 313</b>	<b>729 899 451</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 667	3 064
Forskuddsbetalte kostnader		366 609	347 338
Andre kortsiktige fordringer	16	70 867	112 018
Driftskonto OBOS-banken		3 111 217	920 978
Sparekonto OBOS-banken		5 206	5 069
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 555 566</b>	<b>1 388 467</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>734 032 879</b>	<b>731 287 918</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 264 * 5 000		1 320 000	1 320 000
Annen egenkapital	17	262 911 537	234 947 870
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>264 231 537</b>	<b>236 267 870</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	248 558 879	275 110 836
Borettsinnskudd	19	218 884 500	218 884 500
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	0	37 546
Avsetning bomiljøtiltak	20	396 247	283 031
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>467 839 626</b>	<b>494 315 913</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		121 017	599 573
Påløpte renter		1 145 379	52 678
Påløpte avdrag		306 750	0
Energiavregning	21	388 465	51 885

9

Dreieskivakvartalet Borettslag

Annen kortsiktig gjeld	22	105	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 961 716</b>	<b>704 136</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>734 032 879</b>	<b>731 287 918</b>

Pantstillelse	23	729 615 000	346 935 000
Garantiansvar	24	665 137	736 626

Oslo, 02.05.2024  
Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

Per Christian Larsen/s/ Ellen Irene Midtsem Aabol/s/ Jan Inge Johannessen/s/

Håvard Koller Noren/s/ Magnus Kjelstrup Nymo/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 896 376
Kapitalkost. lån 2	2 028 420
Avregning ecoguard 2023	688 330
Eiendomsskatt	433 576
Garasje	222 000
Elbil-lader	22 750
Strøm rullestol	600
Kapitalkostnader på IN-lån	12 621 641
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 346 234
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-4 272
Overført til kapitalkostnader	-15 992 023
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 263 632</b>

**REDUKSJON FELLESKOSTNADER**

Elbil-lader	-3 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 259 882</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Installasjon måler ladeboks	165 148
Nøkler	1 250
Tilskudd Oslo kommune	615 300
Portåpner	1 250
Refusjon Tryg forsikring	65 399
Innstallasjon stikkontakt HC Scooter	12 374
Viderefakturert utrykning brannalarm	1 131
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>861 852</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 660</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 260 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

12

Dreieskivakvartalet Borettslag

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 267
TM Byggtek AS	-48 933
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-65 200</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-343 009
Drift/vedlikehold VVS	-54 417
Drift/vedlikehold elektro	-478 986
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-313 137
Drift/vedlikehold heisanlegg	-367 718
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 008
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 973
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 605
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-274
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 651 127</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-439 065
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-439 065</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-539 408
Andre fyringskostnader	-21 899
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-561 306</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 233
Diverse leiekostnader/leasing	-62 865
Driftsmateriell	-7 082
Lyspærer og sikringer	-137 317
Vaktmestertjenester	-233 032
Vakthold	-57 184
Renhold ved firmaer	-370 253
Andre fremmede tjenester	-25 379
Kontor- og datarekvisita	-4 642
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 475
Andre kontorkostnader	-25 194
Kontingenter	-142 560
Bank- og kortgebyr	-3 083

13

Dreieskivakvartalet Borettslag

Velferdskostnader	-3 889
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 082 186</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 743
Andre renteinntekter	1 117
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 057</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 679 267
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 526
Renter på leverandørgjeld	-241
Andre rentekostnader	-422
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-11 705 456</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2013	634 299 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>634 299 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.236/bnr.222

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hjertemaskin		
Tilgang 2022	42 039	
Avskrevet tidligere	-42 038	
Avskrevet i år	0	1
Sykelstativ		
Tilgang 2022	18 953	
Avskrevet tidligere	-18 952	
Avskrevet i år	0	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
Avskrevet i år	0	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	70 867
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>70 867</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	77 695 403
Egenkapital fra IN tidligere år	204 212 817
Egenkapital fra IN 2023	22 257 494
Reduksjon EK fra IN	-41 254 177
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>262 911 537</b>

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

OBOS-Boligkreditt as

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig, 2013	-437 769 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 288 608
Nedbetalt tidligere, IN	164 677 185
Nedbetalt i år, IN	22 244 328
	-248 558 879

OBOS Boligkreditt AS

Opprinnelig, 2013	-72 961 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	31 406 847
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 005 855
Nedbetalt tidligere, IN	39 535 632
Nedbetalt i år, IN	13 166
	0

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN</b>	<b>-248 558 879</b>
------------------------------------	---------------------

**NOTE: 19****BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 2013	-218 884 500
<b>SUM BORETT SINNSKUDD</b>	<b>-218 884 500</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-396 247
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-396 247</b>

**NOTE: 21****ENERGI AVREGNING****KOSTNADER**

Uoppgjorte avregninger, Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie (fra Techem avregning 2022, faktureres i 2024)	-388 465
<b>SUM ENERGI AVREGNING</b>	<b>-388 465</b>

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: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-105
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-105</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	218 884 500
Pantelån	248 558 879
Påløpte avdrag	306 750
Beregnete IN-forpliktelser	185 216 134
<b>TOTALT</b>	<b>652 966 263</b>

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

Bygninger	634 299 000
Tomt	95 316 000
<b>TOTALT</b>	<b>729 615 000</b>

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

Selskapet eier 18296/26709 deler av Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet som utgjør kr 665 137.-  
 Selskapets andel i Sameiet vises som anleggsmidler/gjeld under posten "andel egenkapital/gjeld i fellesanlegg".  
 Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

## Annem informasjon om borettslaget

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [dreieskiva@styrerrommet.no](mailto:dreieskiva@styrerrommet.no)

### Vibbo

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

### Styrets arbeid

#### Drift og leverandøravtaler:

Styret har sikret forsvarlig drift og effektiv implementering av nye leverandøravtaler gjennom året.

#### Styremøter og sakshåndtering:

I løpet av 2023 ble det avholdt 10 styremøter hvor 43 saker av variert størrelse og kompleksitet ble behandlet. Alle saker og problemstillinger som krevde umiddelbar oppmerksomhet eller løsning, ble tatt opp i styremøtene.

#### Endringer i tjenesteleverandører:

Varmeløsninger: Vi byttet tjenesteleverandør for oppvarming og varmtvann fra Techem til EcoGuard. Overgangen krevde omfattende koordinering, og prosjektet ble vellykket gjennomført 2023, med positive tilbakemeldinger fra EcoGuard og de fleste beboere. Målere på elbilanlegget er også montert og beboere kan følge med på sitt forbrukt time for time. Informasjon på faktura er ikke optimalt, men styret vurderer andre løsninger her.

Kommunikasjonsplattform: Styret gjennomførte også et bytte fra plattformen Lettstyrt til Vibbo for å forbedre kommunikasjonen internt i borettslaget.

#### Kundehenvendelser:

Rundt 500 henvendelser ble mottatt i 2023, behandlet fortløpende av driftsleder eller av styret ved større saker.

#### Endringer i vedlikeholdstjenester:

Det har vært signifikante endringer med bytte av både vaktmester og rengjøringsfirma. Tilbakemeldinger fra beboerne på de nye leverandørene har variert, og styret arbeider med å optimalisere tjenestene. En rammeavtale med et elektrikerfirma ble også etablert, med positiv respons fra de som har benyttet tjenestene.

#### Andre driftsaktiviteter:

Garasjevask: Garasjevask ble utført høsten 2023.

Vannlekkasje: En større vannlekkasje i vaskeboden påvirket områdene U1 og U2. Dette er nå en pågående forsikringssak som styret følger opp nøye.

Tilbakeslag: Det har vært noen tilfeller av tilbakeslag i avløpsrør, men påfølgende vannskader. Styret har bestilt vedlikeholdsspyling av avløpstammer og installasjon av stakeluger.

**Kommunikasjon og engasjement:**

Styret og driftsleder prioriterer aktiv kommunikasjon med beboerne. Vi opplever at mange beboere benytter driftslederkontoret flittig til både små og store spørsmål.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659427. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Forkjøpsrett**

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

**0673 Dreieskivakvartalet Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som leder foreslås:**

Navn: Per Christian Larsen (ikke på valg)  
Adresse: Otto Ruges vei 86A1361 Østerås E-postadresse: [pcl@thegoodcompany.no](mailto:pcl@thegoodcompany.no)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Ellen Irene Aabol  
Adresse: Turbinveien 20 E-postadresse: [kontakt@ellenaabol.no](mailto:kontakt@ellenaabol.no)

**Som styremedlem for 2 år:**

Navn: Are Skeide  
Adresse: Turbinveien 8 E-postadresse: [aresk@klassekampen.no](mailto:aresk@klassekampen.no)

Navn: Tom Van Aylward  
Adresse: Turbinveien 8 E-postadresse: [tom.van.aylward@gmail.com](mailto:tom.van.aylward@gmail.com)

Navn: Jan Inge Johannesen  
Adresse: Turbinveien 12 E-postadresse: [jainjo@yahoo.no](mailto:jainjo@yahoo.no)

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Navn: Geir Kristian Solheim  
Adresse: Turbinveien 10 E-postadresse: [gesolhe@online.no](mailto:gesolhe@online.no)

2. Navn: Per Bratlund  
Adresse: Turbinveien 18 E-postadresse: [perj.bratlund@gmail.com](mailto:perj.bratlund@gmail.com)

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Jan Inge Johannesen  
Adresse: Turbinveien 12

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Ellen Irene Aabol  
Adresse: Turbinveien 20

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Jonny Moldestad  
Adresse: Turbinveien 12 E-postadresse: [jonnpm@online.no](mailto:jonnpm@online.no)

Navn: Nina Karlsson Zennegg  
Adresse: Turbinveien 22 E-postadresse: [nina.zennegg@gmail.com](mailto:nina.zennegg@gmail.com)

Dato: 14.04.2024

I valgkomiteen for Dreieskivakvartalet Borettslag  
Jonny Moldestad  
Kim Ali Amin Ulvin  
Marianne Karlsen

## Valgkomiteens begrunnelse for innstilling

Som tidligere år har valgkomiteen vært i dialog med styreleder og flere av styrets medlemmer i forkant av og under arbeidet med å finne fram til kandidater til verv i styret. Et arbeid som også denne gangen har bydd på noen utfordringer, og som tildvis har gjort at arbeidet har vært litt tidkrevende. Nåværende styre har bestått av medlemmer, inkludert styreleder, som både erfarne og relativt ferske i styret til Dreieskivakvartalet. Det har derfor også i år vært viktig for valgkomiteen å finne fram til kandidater og sette sammen et styre som på best mulig måte kan fortsette et trygt, godt og solid styrearbeid med god kunnskap til historikken og kontinuitet i arbeidet.

Valgkomiteen har over flere år jobbet for å sette sammen et styre så bredt representert som mulig, men likevel basert arbeidet på kandidater som har vist et ønske om og interesse for å bidra. Samtidig har vi så langt det lar seg gjøre prøvd å sette sammen et styre med bred kompetanse og erfaring, og så god balanse både på kjønn og alder som mulig. Interessen for å delta i styrearbeid er fortsatt lav, spesielt blant kvinner, men den har vært noe bedre i år enn i fjor. Dette har medført at arbeidet med å sette sammen et styre fortsetter å være en liten utfordring, og i år har vi dessverre ikke klart å få inn flere kvinner. Dette håper vi å få endret på i årene som kommer og vil med dette oppfordre kvinner til å melde sin interesse neste år. For det er bra at valgkomiteen har flere og et bredere utvalg av kandidater enn det vi har hatt de 4-5 siste årene. At det kan bli litt konkurranse om plassene er bare bra.

I løpet av årene har borettslaget hele tiden sett på behov og ressursbruk, og styret har gjort vurderinger underveis og fra år til år på hva som er beste løsningen for borettslaget. Dreieskivakvartalet er et stort borettslag, og er både tids- og ressurskrevende å styre. Valgkomiteen opplever derfor at det å ha ekstern styreleder har bidratt positivt på arbeidsmengden til styret som helhet. Det at vi i tillegg har en driftsleder som beboerne i Dreieskivakvartalet kan henvende seg direkte til og som sitter fysisk tilgjengelig på driftskontoret i Kværnerbyen, oppleves som et svært positivt tilbud for beboerne.

Valgkomiteen gjorde en endring i antallet medlemmer i styret i fjor, ved å øke antallet medlemmer med et medlem fra året før. Denne endringen velger vi å beholde, og det blir da et styre sammensatt av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 vara også for neste periode.

Valgkomiteen håper og tror at sammensetningen på styret vi velger å innstille for neste periode vil gjøre en god jobb for Dreieskivakvartalet. Og at styret som nå velges fortsetter å ta steg videre i et moderne drevet borettslag sammen med ekstern profesjonell styreleder.

## Presentasjon av styret i Dreieskivakvartalet brl



### Styreleder - Per Christian Larsen (ikke på valg)

Per Christian er profesjonell styreleder og har jobbet som dette i flere år, og gjenvelges. Han har lang erfaring innen prosjektledelse, salg og innkjøp. Han har svært høy teknisk kompetanse og god til å holde orden på tid, kvalitet og økonomi. Han kombinerer nå jobben som profesjonell styreleder med å ta en Executive Master of Management ved BI.



### Styremedlem – Are Skeide (2 år)

Are er ny i styret, og har tidligere erfaring fra styrearbeid i eiendomsmedglertstyret på BI, med en varighet på to perioder. I tillegg til dette har han bachelor i ledelse og generell eiendoms kunnskap fra utdanning. Are har også relevant arbeidserfaring i form av strategi, kommunikasjon og budsjettering fra fast ansettelse i en anerkjent, niksdekkende norsk avis.



### Styremedlem – Tom Van Aylward (2 år)

Tom er ny i styret, og har en solid bakgrunn som siviløkonom. Han har ikke noen tidligere direkte erfaring med styrearbeid, men har kompetanse innen personalansvar, økonomistyring, prosjektledelse og en sterk IKT-kompetanse.



### Styremedlem - Jan Inge Johannessen (2 år)

Jan Inge ble valgt inn i styret i 2019 som varamedlem og har hatt verv i styret siden da. Han har lang erfaring fra tidligere styreverv og kjenner borettslaget vårt godt siden han har bodd her siden det var nytt i 2013. Denne perioden stiller han også som delegert til OBOS Generalforsamling.



### Styremedlem - Ellen Irene Aabol (ikke på valg)

Ellen ble valgt inn i styret i 2023. Ellen er influenser og markedsføringskonsulent, og jobber til daglig som selvstendig næringsdrivende innen markedsføring og sosiale medier, men har tidligere jobbet i underholdningsbransjen med TV og musikk, samt finansverden hos BDO. Nå driver hun sitt eget firma. Denne perioden stiller hun også som vara for delegert til OBOS Generalforsamling.



### Vara - Geir Kristian Solheim (1 år)

Geir har sittet i styret i Dreieskivakvartalet tidligere og gikk ut av styret i 2020 etter 7 år, og har bodd her siden brl var nytt i 2013. Han har god kunnskap til borettslaget og dets historie, og var blant annet en av de som var med da brl begynte å montere opp de første e-bilbaderene i U3. Geir er IT-tekniker av yrke.



### Vara - Per Bratlund (1 år)

Per var ny i styret i fjor og gjenvelges for 1 nytt år. Han har bodd i Dreieskivakvartalet siden det var nytt i 2013. Han er nå pensjonist, men har flere års jobberfaring innen salg og markedsføring. Han har også flere års erfaring fra ulike styreverv.

**Deltagelse på årsmøte 2024**

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 673 Selskapsnavn: Dreieskivakvartalet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

**Fullmakt**

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

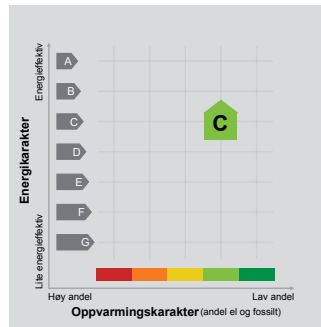
Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



## ENERGIATTEST



Adresse	Turbinveien 22
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	222
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81880948
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-94396
Dato	19.03.2025
Innmeldt av	AF Energi & Miljøteknikk



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## HUSORDENSREGLER FOR

### DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

Vedtatt ved ekstraordinær generalforsamling 09.10.2013. Endret på generalforsamling 03.04.2014, 18.04.2017 og 31.05.2022.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

#### § 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de 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. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

#### § 2 Ro

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På hverdager kan slikt arbeid kun utføres i tidsrommet 07.00 - 21.00 På lørdager kan slikt arbeid kun utføres i tidsrommet 10.00 - 18.00. På søndager og helligdager skal ikke støyende arbeider utføres.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager.

#### § 3 Bruk av gårdsrommet og felles takterrasse

Borettslagene Dreieskiva og Støpejernet eier gårdsrommet mellom blokkene, samt takterrassen i Turbinveien 6-18 sammen. Begge parter har lik rett til bruk av gårdsrommet som oppholdsareal for beboerne og deres gjester samt andre fellestilstelninger i regi av borettslagene.

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

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

#### § 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det er ikke lov å slippe ut katter uten tilsyn og for øvrig samme

regler som for hundehold.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Det er ikke tillatt å luften hverken små eller store hunder i gårdsrommet eller på takterrassen. Ved passering med hund gjennom gårdsrommet, må man påse at hunden ikke gjør fra seg og forsøke å unngå at hunden tisser i gårdsrommet. Dersom hunden likevel gjør fra seg, må man umiddelbart fjerne ekskrementene.
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 karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over 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 avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### § 5 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjæmmende eller som er skadelig for bygningene.

#### § 6 Sjøppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainere.

Sjøppel må oppbevares inne i leiligheten til man bærer den til søppelrommet. Det er ikke tillatt å sette søppel i gangen. Beboere med uteplass på bakkeplan kan ikke sette søppel ut på terrassen da dette er sjenerende samt øker faren for rotter og andre skadedyr.

#### § 7 Fellesarealer

Det er ikke tillatt å hensette private eiendeler på fellesområdene. Sykler skal parkeres i en av sykkelbodene, i sykkelstativ eller i egen bod.

Annet sportsutstyr må beboerne oppbevare i privat bod, i leilighet eller på balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å parkere barnevogner i gangen utenfor leilighetene. Vogner i fellesarealer kan kun henses på oppmerkede områder i trappehus.

Dog skal plasseringen fortsatt ikke sjenerer generell adkomst, samt heller ikke være til hinder for rask og sikker rømning.

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

#### § 8 Markiser

Det er tillatt å montere markiser etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre. Det er tillatt å frosne blanke balkongglass etter gjeldende regler satt av styret i borettslaget. Alle annen form for skjerming av balkongglass er ikke tillatt.

#### § 9 Blomsterkasser

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongene.

#### § 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes

styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Støpejernet  
Borettslag

## Registrering av dyrehold

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

orienterer herved om at jeg/vi holder \_\_\_\_\_ i leilighet nr: \_\_\_\_\_

### Erklæring:

**Jeg bekrefter samtidig at jeg/vi er kjent med reglene for dyrehold som fremgår av husordensreglene for Støpejernet Borettslag. Disse innebærer blant annet følgende forpliktelser:**

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser. Det er ikke tillatt å luften hverken små eller store hunder i gårdsrommet eller på takterrassen. Ved passering med hund gjennom gårdsrommet, må man påse at hunden ikke gjør fra seg og forsøke å unngå at hunden tisser i gårdsrommet. Dersom hunden likevel gjør fra seg, må man umiddelbart fjerne ekskrementene.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
5. Jeg er inneforstått 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 dyret 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.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Andelseiers Underskrift: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Medeiers underskrift: \_\_\_\_\_

---

### Styrets registrering:

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Styrets underskrift: \_\_\_\_\_

## Vedtekter

For Dreieskivakvartalet borettslag, org nr 911 557 800

Vedtatt ved ekstraordinær generalforsamling 08.11.2016.  
Endret på ordinær generalforsamling 19.05.2021. Sist endret på ordinær generalforsamling 31.05.2022.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

(2) Borettslaget vil være en del av Turbinveien 4B-24 eierseksjonssameie og eie 264 seksjoner. Sameiet består totalt av 266 seksjoner, hvorav 264 er boligseksjoner og to er næringsseksjoner (butikklokale og garasje).

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

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

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

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

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

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

#### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

#### 3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

## 4. Boret og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i garasjekjeller i Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie. Garasjeplassene er gjort til tilleggsdeler til borettslagets seksjoner. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører. Bytte av plasser vil kreve reseksjonering av eiendommen.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(5) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan

dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie. Bodene er gjort til tilleggsdeler til borettslagets seksjoner. Bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelen. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(7) 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 fram 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.

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

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

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

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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) Andelseier som monterer innglassing på balkong, skal benytte leverandør og type fastsatt av styret. Egne regler for solskjerming av innglasset balkong skal følges. Kostander knyttet til vedlikehold og service av innglassingen må selv dekkes av den enkelte andelseier

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

### 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

### 6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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 avsluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som 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.

### 7-2 Pålegg om salg

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

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framømte 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

#### 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

#### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### 10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

#### 10-1 Utomhuseiendommen

Eierseksjonssameiet har i hht særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Eierseksjonssameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten, og Borettslaget vil dermed, som seksjonseier i sameiet, måtte dekke sin andel av dette vedrelaget. Eierseksjonssameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

#### 10-2 Eierandel i utomhuseiendommen

Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at Eierseksjonssameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal i Eierseksjonssameiet 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 verken på Eierseksjonssameiets sameiermøte eller Borettslagets generalforsamling.

#### 10-3 Endring

Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS 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 framtrædende 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 DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG**

**OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER  
å jour pr: 01.11.2016**

Andels nr.	Leil. nr.	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
130	1018	180		56	U3
131	1019	ingen		116	U3
132	1020	181		73	U3
133	1021	160		93	U3
134	1022	ingen		85	U3
135	2018	182		137	U3
136	2019	ingen		156	U3
137	2020	183		139	U3
138	2021	159		149	U3
139	2022	ingen		155	U3
140	3018	184		144	U3
141	3019	ingen		138	U3
142	3020	2		143	U3
143	3021	158		142	U3
144	3022	ingen		152	U3
145	4019	1		159	U3
146	4020	ingen		160	U3
147	4021	185		166	U3
148	4022	157		81	U3
149	4023	ingen		161	U3
150	4024	156		82	U3
151	5019	155	EI-bil	90	U3
152	5020	ingen		167	U3
153	5021	77		88	U3
154	5022	103		87	U3
155	5023	ingen		164	U3
156	5024	102		86	U3
157	6015	153	EI-bil	101	U3
158	6016	ingen		100	U3
159	6017	152	EI-bil	102	U3
160	6018	101		121	U3
161	6019	ingen		104	U2
162	6020	96	HC7	120	U3
163	7015	104		109	U3
164	7016	ingen		107	U3
165	7017	107		118	U3
166	7018	97		111	U3
167	7019	ingen		112	U3
168	7020	98		115	U3
169	8008	106		132	U3
170	8009	105	HC8	89	U3
171	8010	100		131	U3
172	8011	99		122	U3
173	1023	ingen		169	U3
174	1024	ingen		136	U3
175	1025	165		94	U3
176	1026	179		95	U3

BESKYTTET

177	1027	178		74	U3
178	1028	177		76	U3
179	2023	166		148	U3
180	2024	ingen		154	U3
181	2025	168		147	U3
182	2026	176		146	U3
183	2027	ingen		153	U3
184	2028	80		77	U3
185	2029	175		145	U3
186	3023	167		141	U3
187	3024	ingen		151	U3
188	3025	169		140	U3
189	3026	79		158	U3
190	3027	ingen		150	U3
191	3028	90	HC6	157	U3
192	3029	154	EI-bil	96	U3
193	4025	171		83	U3
194	4026	ingen		163	U3
195	4027	170		92	U3
196	4028	172		91	U3
197	4029	ingen		162	U3
198	4030	173		165	U3
199	4031	174		75	U3
200	5025	163		125	U3
201	5026	ingen		168	U3
202	5027	162		124	U3
203	5028	76		123	U3
204	5029	ingen		126	U3
205	5030	91		78	U3
206	5031	84		84	U3
207	6021	161		119	U3
208	6022	ingen		105	U3
209	6023	93		118	U3
210	6024	83		117	U3
211	6025	ingen		106	U3
212	6026	88		79	U3
213	6027	87		170	U3
214	7021	92		114	U3
215	7022	ingen		113	U3
216	7023	94		134	U3
217	7024	81		133	U3
218	7025	ingen		135	U3
219	7026	78		80	U3
220	7027	89		127	U3
221	8012	95		103	U3
222	8013	164	HC11	130	U3
223	8014	82		128	U3
224	8015	86		108	U3
225	8016	85		263	U3
226	108	ingen		191	U2
227	109	ingen		192	U2
228	110	6		262	U1
229	1029	74		261	U1
230	1030	72		260	U1
231	1031	3		259	U1
232	1032	4		258	U1
233	1033	71	HC3	129	U3
234	1034	5		250	U1

BESKYTTET

235	2030	7		237	U1
236	2031	8		236	U2
237	2032	9		235	U2
238	2033	10		234	U2
239	2034	11		189	U2
240	2035	12		190	U2
241	3030	13		188	U2
242	3031	14		187	U2
243	3032	15		186	U2
244	3033	16		185	U2
245	3034	75	HC5	184	U2
246	3035	18		183	U2
247	4032	19		182	U2
248	4033	20		181	U2
249	4034	21		193	U2
250	4035	22		206	U2
251	4036	63		205	U2
252	4037	64		204	U2
253	5032	65		203	U2
254	5033	66		202	U2
255	5034	67		201	U2
256	5035	68		199	U2
257	5036	69		198	U2
258	5037	70		197	U2
259	6028	ingen		242	U1
260	6029	ingen		196	U2
261	6030	ingen		195	U2
262	6031	ingen		208	U2
263	7028	17		200	U2
264	7029	73	HC4	194	U2

Leil. Nr.	Andels nr.	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
101	75	ingen		248	U1
102	76	ingen		253	U1
103	77	ingen		252	U1
104	78	ingen		251	U1
105	79	ingen		249	U1
106	80	ingen		247	U1
107	81	ingen		246	U1
1001	1	120		1	U3
1002	2	ingen		17	U3
1003	3	ingen		4	U3
1004	4	121		51	U3
1005	5	145	El-bil	67	U3
1006	6	ingen		30	U3
1007	7	ingen		5	U3
1008	8	ingen		8	U3
1009	9	151	El-bil	55	U3
1010	82	45		257	U1
1011	83	46		218	U2
1012	84	ingen		256	U1
1013	85	49		217	U2
1014	86	32		243	U1
1015	87	ingen		171	U2
1016	88	ingen		255	U1
1017	89	31		172	U2
2001	10	137		52	U3
2002	11	ingen		44	U3

2003	12	ingen		57	U3
2004	13	122		53	U3
2005	14	144		68	U3
2006	15	ingen		149	U3
2007	16	143		66	U3
2008	17	ingen		60	U3
2009	18	108		65	U3
2010	90	47		238	U2
2011	91	48		264	U3
2012	92	ingen		232	U2
2013	93	41		214	U2
2014	94	30		173	U2
2015	95	29		174	U2
2016	96	ingen		241	U1
2017	97	28		179	U2
3001	19	136		54	U3
3002	20	ingen		64	U3
3003	21	ingen		148	U3
3004	22	135		33	U3
3005	23	116		63	U3
3006	24	ingen		146	U3
3007	25	142		62	U3
3008	26	ingen		71	U3
3009	27	150	El-bil	61	U3
3010	98	40		213	U2
3011	99	39		212	U2
3012	100	ingen		231	U2
3013	101	38		211	U2
3014	102	27		175	U2
3015	103	26		176	U2
3016	104	ingen		230	U2
3017	105	25		177	U2
4001	28	123		2	U3
4002	29	ingen		3	U3
4003	30	ingen		42	U3
4004	31	133		41	U3
4005	32	42		40	U3
4006	33	ingen		6	U3
4007	34	44		37	U3
4008	35	111		36	U3
4009	36	ingen		11	U3
4010	37	109		7	U3
4011	106	37		210	U2
4012	107	36		221	U2
4013	108	ingen		219	U2
4014	109	35		209	U2
4015	110	24		180	U2
4016	111	23		178	U2
4017	112	ingen		254	U1
4018	113	55		220	U2
5001	38	134		39	U3
5002	39	ingen		65	U3
5003	40	ingen		10	U3
5004	41	132		38	U3
5005	42	43		12	U3
5006	43	ingen		9	U3
5007	44	141		13	U3
5008	45	146	El-bil	14	U3

5009	46	ingen		32	U3
5010	47	147	El-bil	15	U3
5011	114	34		226	U2
5012	115	33		225	U2
5013	116	ingen		240	U1
5014	117	50		224	U2
5015	118	56		223	U2
5016	119	57		222	U2
5017	120	ingen		239	U1
5018	121	58		227	U2
6001	48	131		35	U3
6002	49	ingen		16	U3
6003	50	ingen		31	U3
6004	51	130		34	U3
6005	52	140		21	U3
6006	53	ingen		69	U3
6007	54	119		20	U3
6008	55	112		19	U3
6009	56	ingen		43	U3
6010	57	113		18	U3
6011	122	52		228	U2
6012	123	53	HC1	229	U2
6013	124	61		215	U2
6014	125	62	HC2	207	U2
7001	58	127		22	U3
7002	59	ingen		23	U3
7003	60	126		45	U3
7004	61	124		46	U3
7005	62	117		24	U3
7006	63	ingen		70	U3
7007	64	138		25	U3
7008	65	115	HC9	26	U3
7009	66	114		58	U3
7010	67	110		27	U3
7011	126	51		233	U2
7012	127	54		216	U2
7013	128	59		245	U1
7014	129	60		244	U1
8001	68	125		47	U3
8002	69	129		28	U3
8003	70	128		48	U3
8004	71	139	HC10	29	U3
8005	72	118		49	U3
8006	73	149	El-bil	50	U3
8007	74	148	El-bil	70	U3



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund  
TURBINVEIEN 22

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86507844  
8362056

Vår ref (Saknr):

Date: 18.03.2025  
Sakbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.236 BNR. 222

Vi viser til bestilling av 20250318 for TURBINVEIEN 22.

### GNR. 236 BNR. 222

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.05.2013.

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

**9435.1 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 32 teiger.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

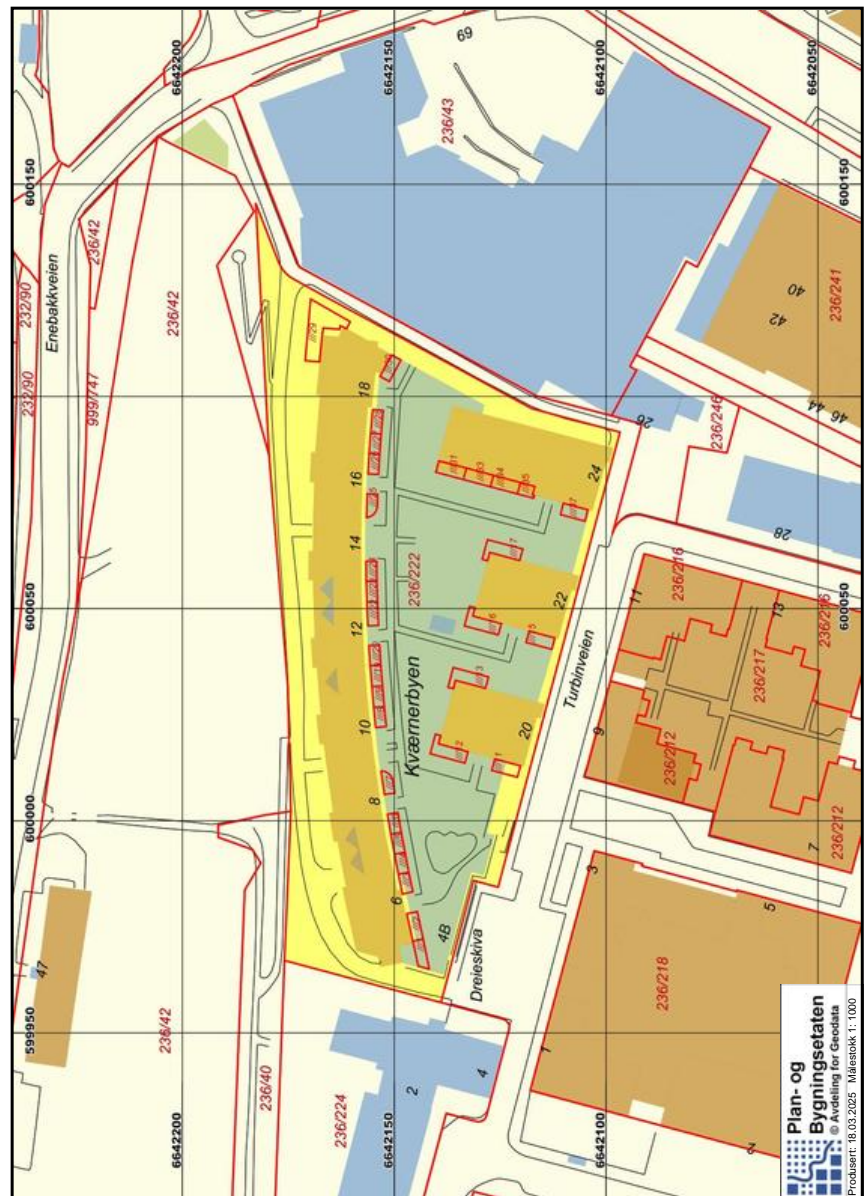
Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlv gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

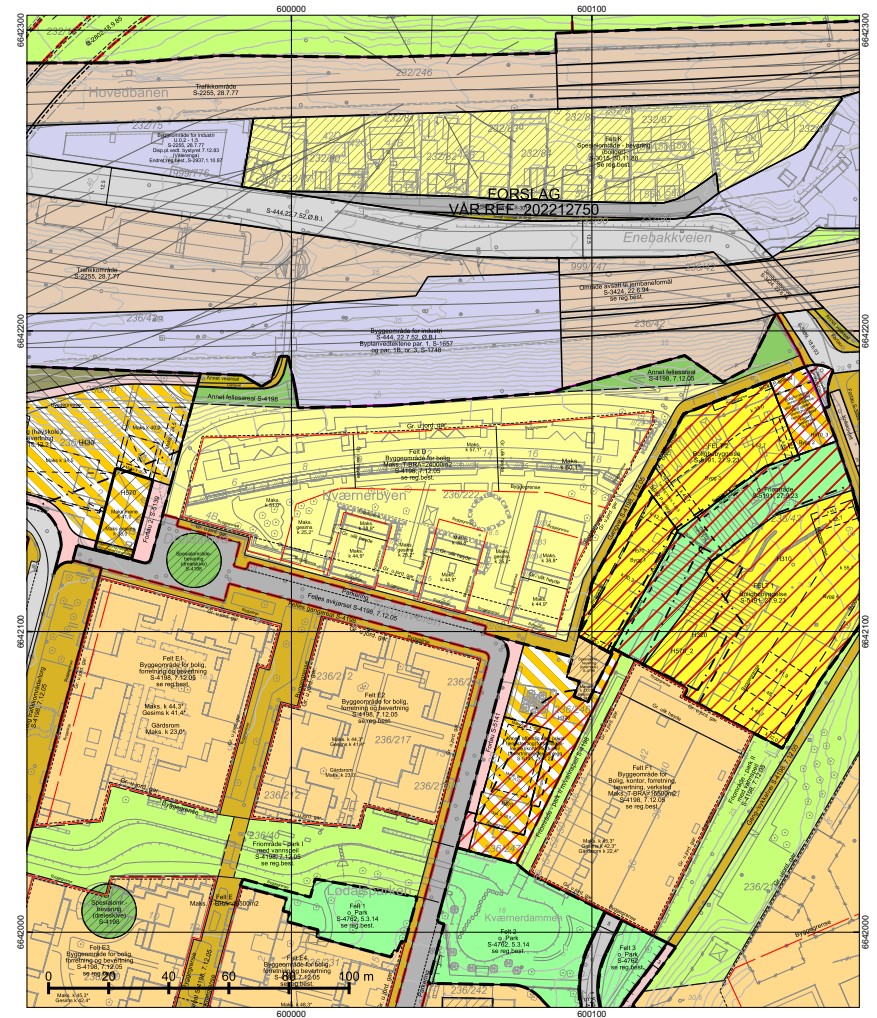
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp.nr: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmatrik@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmatrik@pbe.oslo.kommune.no)





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 18.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 og 3</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18</p> <p>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 139849/ 86507844</p> <p>Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg. best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 139849/ 86507844</p> <p>Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP</p>	<p>Adresse: TURBINVEIEN+22</p> <p>PlottID/Best.nr.: 139849/ 86507844</p> <p>Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 18.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 og 3</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18</p> <p>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 139849/ 86507844</p> <p>Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg. best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 139849/ 86507844</p> <p>Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP</p>	<p>Adresse: TURBINVEIEN+22</p> <p>PlottID/Best.nr.: 139849/ 86507844</p> <p>Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>



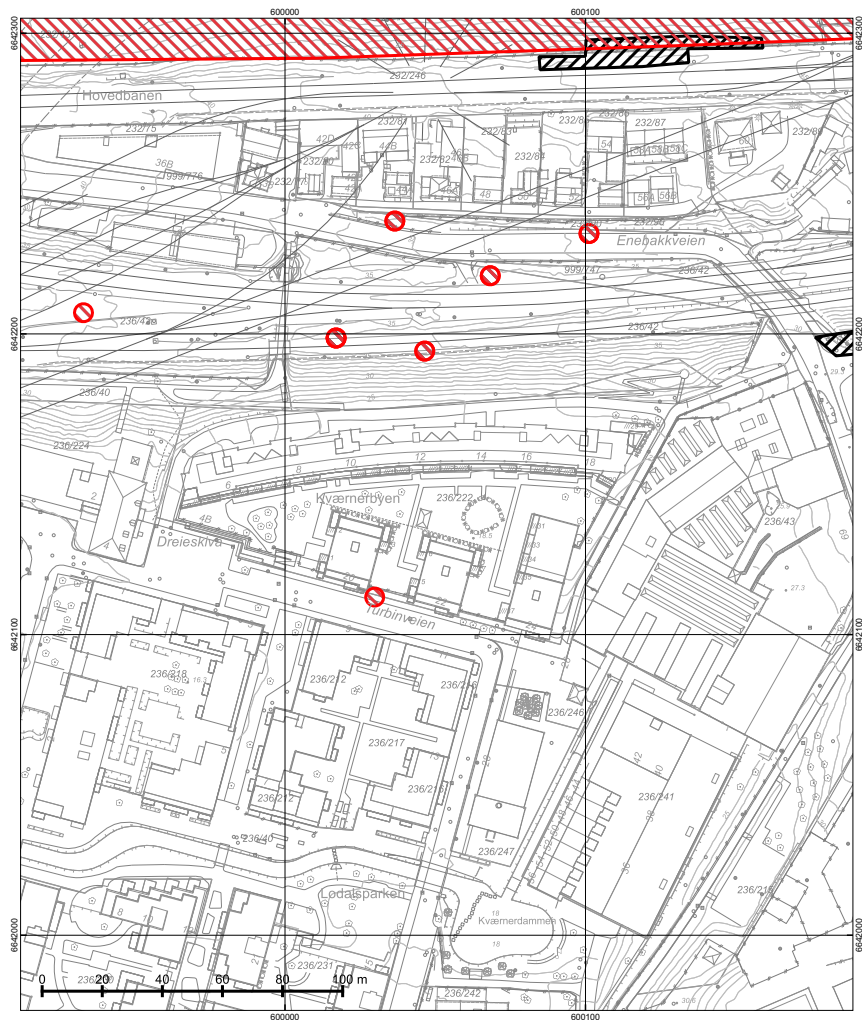
**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiloype
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 147 - Kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grantareal
- 2021 - Traseé for jernbane
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3040 - Friområde
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturSone
- RpInfrastrukturGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel

\*regulert kotehøyde med Oslo lokalt som høyderiferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

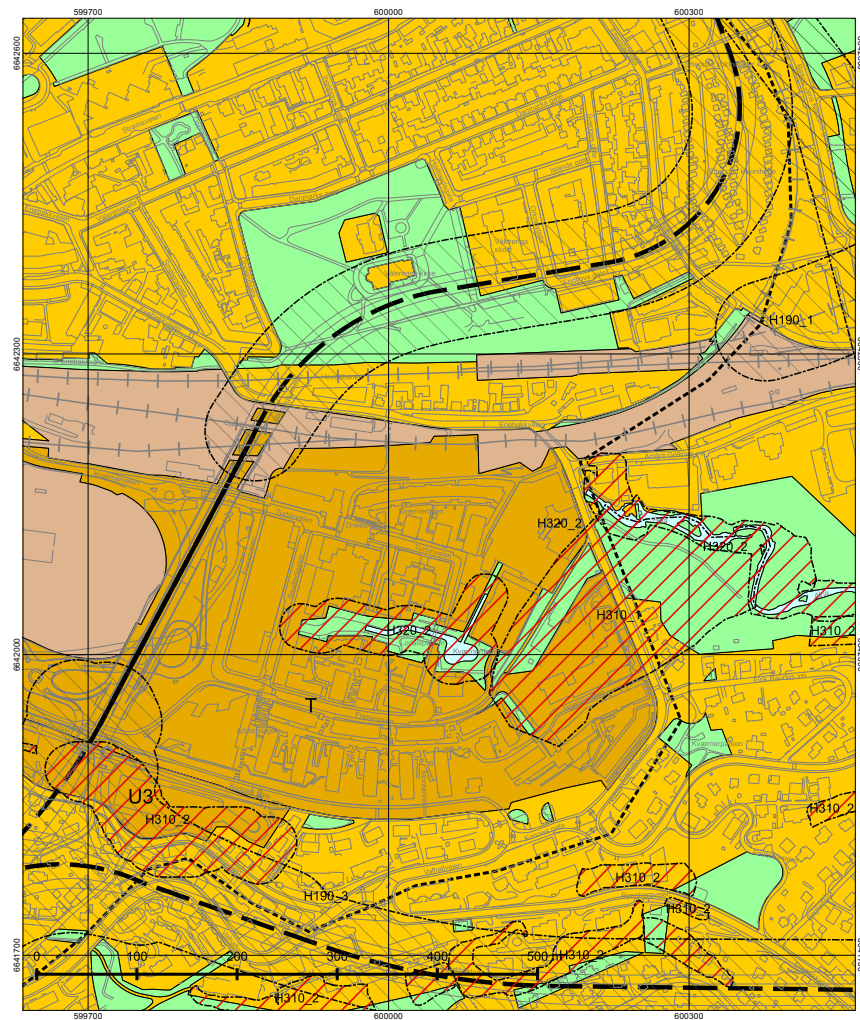
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <b>Oslo</b>	<b>Reguleringskart</b>	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.
Dato: 18.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1 og 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark
Høyderiferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlottID/Best.nr: 139849/ 86507844 Adresse: TURBINVEIEN+22 Gnr/Bnr: 236/222	Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP Kommentar:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <b>Oslo</b> Dato: 18.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<b>Naturmangfold</b>		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 Saksinnmøt.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr.: 139849/ 86507844 Adresse: TURBINVEIEN+22 Gnr/Bnr: 236/222	Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP	Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <b>Oslo</b> Dato: 18.03.2025 Målestokk 1:3000 Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr.: 139849/86507844 Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP	<b>Kommuneplanen 2015–2030</b>		
	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 - <a href="https://o2.gbe.oslo.kommune.no/kart/2/mo-de-kommuneplan">https://o2.gbe.oslo.kommune.no/kart/2/mo-de-kommuneplan</a>  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

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



## S-4198

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

**Vedtaksdato:** 07.12.2005

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200206126](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høyderferanse:** 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 KVÆRNEROMRÅDET I LODALEN GNR./BNR. 236/40, 44, 52 OG 233/270****§ 1. Avgrensning**

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

**§ 2. Formål**

Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig, kontor, forretning, bevertning (felt A1)
- kontor, forretning, bevertning, garasjeanlegg, allmenntilleg formål (idrett/ kultur) (felt A2)
- kontor, forretning, lager (felt A3)
- bolig (felt B og D)
- kontor, offentlig bygning / allmenntilleg formål (skole, barnehage), garasjeanlegg (felt C)
- bolig, forretning, bevertning (felt E1, E2, E3 og E4)
- bolig, kontor, forretning, bevertning, verksted (felt F1)
- bolig, kontor, allmenntilleg 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 tiliggende friområder med vannspeil. Planen må redegjøre for hvordan uteområdene skal tilrettelegges for bevegelses- og orienteringshemmede. Før det gis bruksstillatelse 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 bratter enn 1:3 og arealer avsatt til kjørevei eller parkering tas ikke med i beregningene. Minst 40 % av uteoppholdsarealet skal være på bakkenivå. Det kreves at det opparbeides lekearealer på tre nivåer: sandkasselekeplass i tilknytning til de enkelte enhetene, kvartalslekeplasser med allsidig lekeutstyr for grupper av enheter og to balløkker for planområdet. Av disse tillates en av ballplassene plassert utenfor men i umiddelbar nærhet til planområdet (Svartdalsparken).

**§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser****4.1 Grad av utnyttning**

Maksimal utnyttelse for hvert felt samlet er angitt i m<sup>2</sup> T-BRA på plankartet. Arealer til boligformål skal samlet for alle felt ikke overstige 161 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Arealer til kontor, forretning, lager og bevertning skal samlet ikke overstige 48 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Herav kan arealer til forretning og bevertning samlet ikke overstige 4 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Arealer til skole og barnehage i felt C skal ikke overstige 10 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Parkering på terreng i byggeområder skal medregnes i T-BRA med 15 m<sup>2</sup> 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-, trappoppbygg 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 utforming. Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det for hvert delfelt gjøres rede for materialvalg og helhet. Ubebygget areal som ikke benyttes til kjørearealer, gangveier og parkering skal opparbeides parkmessig.

**4.5 Parkering**

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

**4.6 Avkjørsel**

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

**4.7 Bokvalitet**

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

**4.8 Geotekniske forhold**

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

**4.9 De enkelte byggeområdene**

**Felt A1:** Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Leilighetsfordelingen ved ommalning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.  
**Felt A3:** Bebyggelse i felt A3 skal utformes slik at den danner en støy- og forurensningsskjerm for boligbebyggelsen i planområdet. Bebyggelsen skal oppføres med nedtrappede høyder fra vest mot øst. Forretning tillates kun innpasset i sokkeletasje. Lager skal ikke være eksponert i fasader mot gate.  
**Felt B:** I felt B tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Leilighetsfordelingen i felt B skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot offentlig vei tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse da sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E og mot friområde: park etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate kan det innpasses boliger en halv etasje over gateplan. Strøksjønlig virksomhet tillates ut mot offentlig vei med maksimum tillatt T-BRA = 350 m<sup>2</sup> 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 bruksstillatelse til skole skal en ballplass anlegges innenfor formålsgrensen. En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m<sup>2</sup> bruksareal i eksisterende

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m<sup>2</sup>.

**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. Strøktjenlig virksomhet tillates med maks. tillatt T-BRA = 350 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 oppløses 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> per enhet.

**Felt F2:** En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m<sup>2</sup> bruksareal i eksisterende bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 200 m<sup>2</sup>.

## § 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 infrastrukturereier. 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 tiliggende 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 tiliggende veiareal.

## § 6. Friområde: park

### 6.1 Friområde – park I (med vannspeil)

Det skal opparbeides en urban park gjennom felt E. I parken anlegges et vannspeil med et minimumsareal på 700 m<sup>2</sup>. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Vannspeilets utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen. En bro skal forbinde gangarelet 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 m<sup>2</sup>. 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 tiliggende bygninger. Ny bygningsstruktur kan bygges inn i eksisterende volum frem til byggegrense mot torg i opptil 60 % av fasadelengden og opp til verkstedshallens gesims høyde 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 ved dreieskiven tillates.

## § 8. Fellesområde

### 8.1 Generelt

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

### 8.2 Felles avkjørsel

## S-4198

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 Enebakkeveien. Mot nord skal gangareal knyttes til eksisterende undergang ved jernbanen. Delfeltene i felt E skal sikres gangatkomst og kjøreatkomst for utrykningskjøretøy på kjørbart gangareal som krysser friområdet i bro.

### § 9. *Rekkefølgebestemmelser*

#### Offentlig veianlegg utenfor Kværnerområdet

Avkjørsel fra hovedveinet 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 Enebakkeveien forutsatt at den er fysisk atskilt fra eksisterende avkjørsel fra Lodalsbroene. Etter at rundkjøring med avkjørsel fra Galgebergforbindelsen er etablert skal avkjørsel med ramper fra Lodalsbroene stenges.

#### Offentlig veianlegg innenfor Kværnerområdet

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS  
Oscars gate 20  
0352 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200709310-82  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Nils Peter Sollie

Dato: 03.02.2014

Arkivkode: 531

Byggeclass: TURBINVEIEN 4 B - 24 Eiendom: 236/222/0/0  
Tiltakshaver: Lodalen utvikling DA Adresse: Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO  
Søker: 4B Arkitekter AS Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

### TURBINVEIEN 4B-24 – FERDIGATTEST

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.

Vann- og avløpsetaten har i brev av 15.11.2013 bekreftet å ha mottatt sluttdokumentasjon.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Sluttrapport for forurenset grunn datert 15.06.2012 med tilleggsk dokumentasjon ble godkjent 07.12.2012.

Saksnr: 200709310-82

Side 2 av 2

Sluttrapport for avfallshåndtering er innsendt til plan- og bygningsetaten for behandling sammen med ferdigmelding og anmodning om ferdigattest.

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

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2014 av:*

*Nils Peter Sollie - Saksbehandler  
Marianne Knutsson Lindeberg - enhetsleder*

Kopi til:  
Lodalen utvikling DA, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, per.andersen@obos.no



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01 01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS  
Oscars gate 20  
0352 OSLO

Dato: 27.05.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200709310-72 Saksebh: Nils Peter Seltie  
Oppgitt alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: TURBINVEIEN 6 - 24 Eiendom: 236/40/0/0

Tiltakshaver: Lodalen utvikling DA Adresse: Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO  
Søker: 4B Arkitekter AS Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - TURBINVEIEN 6, 8, 10 OG 20

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

#### Brukstillatelsen gjelder for Turbinveien 6, 8, 10 og 20

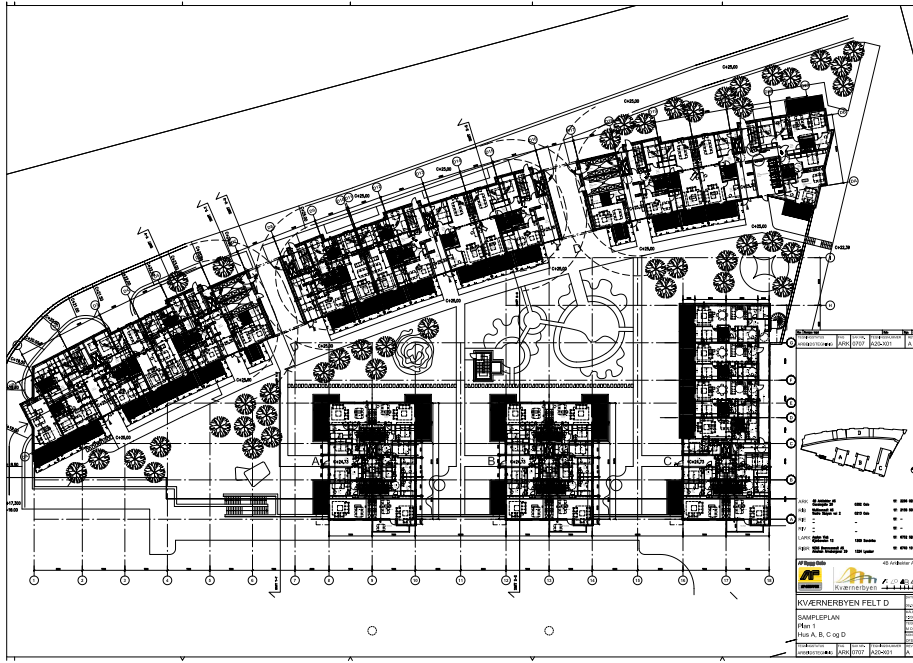
I flg. kontrollerkjøring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført før innflytting i ovenstående oppganger som i søknaden er satt til den 06.06.2013.

Rammetillatelsen omfatter 11 heisanlegg, denne brukstillatelsen inkluderer følgende heiser:

Heisadresse	Løpenummer	Anleggsnummer	Driftstillatelse
Turbinveien 6 - heis 1	14539	11421247	16.05.2013
Turbinveien 8 - heis 2	14540	11421248	16.05.2013
Turbinveien 10 - heis 3	14541	11421249	23.05.2013
Turbinveien 20 - heis 8	14546	11421254	23.05.2013

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt for det kan gis ferdigattest. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, slik det er krevd. Ved nybygg må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for forurenset grunn er ferdigbehandlet og godkjent av kommunen den 07.12.2012.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01

Bankgiro: 1315 01 01357  
Org nr.: 971 040 823 MVA  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnr: 200709310-72

Side 2 av 2

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Oslo. Avtale er inngått med Viken Fjernvarme om tilknytning 10.08.2006. Ferdigrapport for tilknytningen må foreligge for det kan gis ferdigattest.

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.

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

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.05.2013 av:*

*Nils Peter Sollie - Saksbehandler  
Marianne Knutsson Lindeberg - Enhetsleder*

Kopi til:  
Lodalen utvikling DA, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, per.andersen@obos.no



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS  
Oscars gate 20  
0352 OSLO

Date: 13.06.2013

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200709310-74  
**Oppgitt alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Nils Peter Sollie

Arkivkode: 531

Byggeplass: TURBINVEIEN 6 - 24 Eiendom: 236/40/0/0

Tiltakshaver: Lodalen utvikling DA Adresse: Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO  
Søker: 4B Arkitekter AS Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO  
Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - TURBINVEIEN 12, 14 OG 22

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningstovnen, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

**Brukstillatelsen gjelder for Turbinveien 12, 14 og 22.**

I fig. kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført for innflytting i ovenstående oppganger. Utearealene skal være ferdig beplantet innen 01.08.2013 (dato for siste brukstillatelse). Søknad om ferdigattest kan ifølge ansvarlig søker forventes i september 2013.

Rammetillatelsen omfatter 11 heisanlegg, denne brukstillatelsen inkluderer følgende tre heisanlegg:

Heisadresse	Løpenummer	Anleggsnummer	Driftstillatelse
Turbinveien 12 - heis 4	14542	11421250	10.06.2013
Turbinveien 14 - heis 5	14543	11421251	10.06.2013
Turbinveien 22 - heis 9	14547	11421255	11.06.2013

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt før det kan gis ferdigattest. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, slik det er krevd. Ved nybygg må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for forenset grunn er ferdigbehandlet og godkjent av kommunen den 07.12.2012.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315 01 01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Saksnr: 200709310-74

Side 2 av 2

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Oslo. Avtale er inngått med Viken Fjernvarme om tilknytning 10.08.2006. Ferdigrapport for tilknytningen må foreligge for det kan gis ferdigattest.

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.

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

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.06.2013 av:*

*Nils Peter Sollie - Saksbehandler  
Marianne Knutsson Lindeberg - Enhetsleder*

Kopi til:  
Lodalen utvikling DA, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, per.andersen@obos.no



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS  
Oscars gate 20  
0352 OSLO

Date: 16.10.2012

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200709310-64  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Nils Peter Sollie

Arkivkode: 531

Byggeplass: TURBINVEIEN 6 - 24 Eiendom: 236/40/0/0

Tiltakshaver: Lodalen utvikling DA

Adresse: Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Søker: 4B Arkitekter AS

Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

**TURBINVEIEN 6-24 – KVÆRNERBYEN FELT D  
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

**Brukstillatelsen gjelder for parkeringsgarasjen i plan U2.**

I følge kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mangler som det oppgis skal være gjennomført før garasjeanlegget tas i bruk. Dette gjelder innregulering av ventilasjonsanlegg, vann påsatt sprinkleranlegg og brannskap, innproving og idriftsetting av brannalarmsystem og nødlysanlegg og branntetting mot tekniske rom. Disse manglene er ikke av mindre vesentlig art. Det forutsettes derfor at manglene er eliminert for at denne midlertidige brukstillatelsen skal gjelde. Gjenstående arbeider som nevnt over må være utført innen 01.11.2012.

Det må bekreftes at sluttokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Sluttrapport for forenset grunn er innsendt til behandling i tråd med krav stilt i rammetillatelsen.

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.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315 01 01357  
Org.nr: 971 040 823 MVA

Saknr: 200709310-64

Side 2 av 2

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

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2012 av:*

*Nils Peter Sollie - Saksbehandler  
Marianne Knutsson Lindeberg - Enhetsleder*

Vedlegg:  
Orientering om klageadgang.

Kopi til:  
Lodalen utvikling DA, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, per.andersen@obos.no



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi

**[nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen](http://nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen)**

interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**22049898**





Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/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: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**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 kjøpes 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

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

## **22. GARASJEHYLLER,**

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

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Turbinveien 22 0195 OSLO

Betegnelse: Gnr 236, bnr 222, snr 15 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



