NORDVIK

Turbinveien 20

2 soverom | 64 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Turbinveien 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Egenerklæringsskjema
46	Vedlegg
66	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.07.2026

Nøkkelinformasjon



Flott 3-roms hjørneleilighet - Vestvendt terrasse på 22 kvm - Garasjeplass - Lave f.kost

Prisantydning	**6 000 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**6 009 496,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 897,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

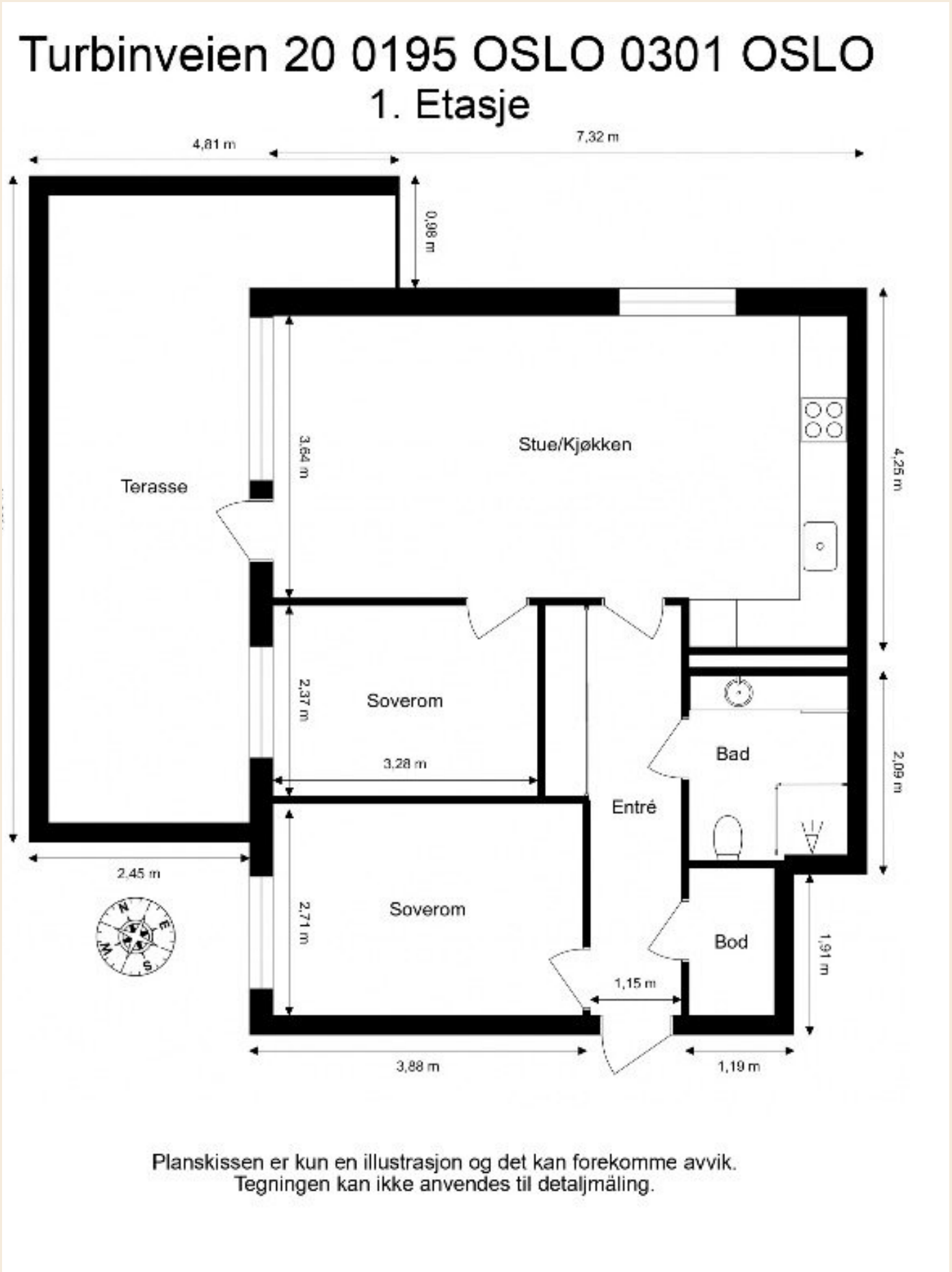
Nordvik v/Hanna Skiaker har gleden av å presentere en lys og flott 3-roms hjørneleilighet. Her får du en leilighet med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, og en gjennomtenkt planløsning som utnytter arealet godt. Det medfølger egen parkeringsplass og leiligheten har en fantastisk vestvendt terrasse på hele 22 kvm, perfekt for å nyte ettermiddags- og kveldssolen! I tillegg har borettslaget en flott, felles takterrasse på 140 kvm!

Flott 3-roms hjørneleilighet
Solrik terrasse på 22 kvm
Parkering i garasjekjeller
Stor felles takterrasse
Høy 1. etasje
TV og internett inkl
Kjellerbod på 5 kvm
Felles sykkelbod
Nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel, kafé og mer
Veldrevet borettslag med mange sosiale sammenkomster

Velkommen til visning!

Planløsning

-3. Etasje
Total BRA: 5 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.




































Electrolux


CREME
MAINS








LAPHROAIG
10
STEPHEN KING


KIWI
7-23


047
045










KRAFT
RESTAURANT







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0245/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Turbinveien 20, 0195 OSLO
Gnr 236, bnr 222 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 83 i Dreieskivakvartalet Borettslag, org.nr. 911557800

Selgere
Tararat Chingchana
Kristoffer Voss Sanner

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 009 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 018 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, innvendig bod og bad.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse på ca. 22 m² med adkomst fra stue

-2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Sameiet disponerer i tillegg felles takterrasse med adkomst via heis fra nabobygg. Takterrassen er på hele 140 kvadratmeter og har flere soner samt sittegrupper.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom, bod og baderom.

Entré - Bod:
Velkommen inn! Lys entré med god plass til sko og yttertøy. For ytterligere oppbevaring er det satt inn en skyvedørsgarderobe. Du har også naturlig plass til en skohylle samt plass til knagger for å henge av deg yttertøy. Veggene er malt i et lyst fargevalg fra 2021 og gulvet er belagt med parkett. Boligen har både adkomst via felles trappeoppgang med heis og en trappefri inngang ved siden av terrassen, som gir enkel og direkte adkomst til boligen. Ellers har oppgangen callinganlegg. Fra entréen er det også en praktisk innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter for klær, sportsutstyr og andre eiendeler. En funksjonell løsning som bidrar til en ryddig og oversiktlig bolig.SStue - Terrasse:

Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig romfølelse. Her er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-løsning og spisebord. Overflatene er malt i lyse, tidløse farger, og gulvet er belagt med parkett.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk vestvendt terrasse på hele 22 kvm - et herlig uteområde med svært gode solforhold. Terrassen har god plass til sittegruppe, spisebord, beplantning og grill. Både elektrisk grill og gassgrill er tillatt, noe som gjør terrassen til et perfekt sted for hyggelige sommerdager og lange kvelder i solen. Videre ble terrassen ble vedlikeholdsbeiset i 2026.

Kjøkken:
Leiligheten har en sosial planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning er fra Aubo med profilerte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Det er integrert platetopp, stekeovn oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Underelementet i komfyren ble skiftet ut i 2023. Ventilator er tilkoblet byggets mekaniske avtrekkssystem. Det er godt med skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Under overskapene er det belysning og stikkontakter.

Soverom:
Boligen har to gode soverom! Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet har plass til seng, kontorpult og skyvedørsgarderobe. Med to soverom egner det ene seg ypperlig for gjesteværelse, barnerom eller hjemmekontor. Begge soverommene er malt i pene fargevalg og gulvet er belagt med parkett.

Baderom:
Leiligheten har et moderne og innbydende bad med flislagte vegger og gulv, gulvvarme og nedsenket himling med downlights. Badet er innredet med vegghengt servantskap med steinbenkeplate, ovenpåliggende servant med armatur fra Grohe og et stort speil. Dusjsonen har innfellbare glassdører og dusjbatteri fra Grohe. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett fra Gustavsberg med innebygget sisterne fra Geberit, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt avtrekk i himlingen.

Standard
TG2:

Utvendig

Terrasser og plattinger på terreng:
- Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.
- Det er fall inn mot grunnmur eller ikke fall fra grunnmur (flatt). Plattingen ikke leder vann bort fra huset slik den skal.
- Enkelte terrassebord bør skiftes. Den bevegelige delen bør understøttes og stabiliseres. Avrenningen bør kontrolleres og lokale motfall utbedres ved behov. Det er registrert lokale råteskader i enkelte terrassebord.

Terrassedelen rundt svingen har mangelfull understøttelse og ligger delvis løst, med merkbar bevegelse ved belastning. Betongdekket har ujevnheter, flate partier og lokale motfall som kan hindre avrenning til sluket.

Innvendig

Bad - Overflater, vegger og himling:
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
- Fugene anbefales rengjort med egnet middel. Rissene bør følges med på over tid og utbedres lokalt ved videre utvikling. Det er registrert enkelte riss og lokal misfarging i flisfuger i våtsonen.

Bad -Overflater gulv:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Forholdet vurderes ikke å hindre normal bruk. Fugene bør vedlikeholdes og utbedres lokalt ved behov. Overflatevann bør fjernes etter bruk.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Bad - Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Bad - Ventilasjon:
- Tilluftsspalten under døren er målt til ca. 5 mm og vurderes som begrenset.. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
-Tilluften bør forbedres, eksempelvis ved å øke spalten under døren til ca. 10 mm. Tilluftsspalten under døren er målt til ca. 5 mm og vurderes som begrenset.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger:
- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
- Eventuell lekkasje fra fordelerskapet ledes ikke direkte til sluk. Det anbefales å etablere kontrollert avrenning til sluk eller automatisk lekkasjestopper.

Dokumentasjon:
-Dokumentasjon for våtrom: Det er fremlagt FDV, kvalitetskontroll og samsvarserklæring for den prefabrikkerte baderomsmodulen. Dokumentasjonen viser til SINTEF Teknisk Godkjenning TG 2183.

Parkering
Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg i bygget. Plass nr. 46 i underetasje.

Det er installert ladeboks på parkeringsplassen. Denne er for tiden defekt og må påregnes service. Utbedring kan bestilles via borettslaget, men kostnaden for dette vil tilfalle ny eier. Eier har mottatt tilbud for installering av ny El-billader for 15.000 kr.

Det er også mulighet for å leie ut parkeringsplassen internt i borettslaget.Ifølge eier har parkeringsplasser tidligere blitt leid ut for ca. kr 1 500 per måned.

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. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar; Ja, ufaglært. Terrassen ble vedlikeholdsbeiset i år [2026]. Det ble ikke utført konstruksjonsmessige endringer eller reparasjoner.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja. Det ble gjennomført rens av ventilasjonsanlegg i august 2025 pga. byggets alder (over 10 år) i regi av borettslaget. Det ble gjennomført rens av hele ventilasjonsanlegget, som inkluderer alle fellesrør og forgreininger inn til leilighetene. Selskapet som gjennomførte rensingen var Din Ventilasjon AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Sentralen AS har gjennomført vedlikeholdsspyling av hovedvannrørene i borettslaget i august 2024.

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)
Svar: Ja.: På borettslagets fellesplattform (Vibbo) har det vært meldt om vann i bodområdene den 6. juni 2025 som ble håndtert av rørlegger (skadeomfanget var ikke omtalt). Det ble også i meldt om vannlekkasjen i U1 i oktober 2023, men styret oppga årsaken som "hærverk".

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja. Ladeboksen tilhørende garasjeplassen til leiligheten er defekt, men dette utbedres. Har mottatt et tilbud fra borettslagets elektriker for ny elbil lader: pris 15.000 kr.

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.
Svar: Ja. 1) Svarte maur er observert i leiligheten vår/sommertid enkelte år. Dette er håndtert ved å legge ut maurlokkeboks, og vi har vært lite plaget av dette etter dette. 2) År 2021: Skjeggkre ble ikke oppdaget i vår oppgang, men for sikkerhetsskyld ble det sanert i alle leiligheter. Etter denne saneringen har det ikke vært rapport skjeggkre i noe av leilighetene.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja. Det var et oppslag fra styret i borettslaget om at "Varmen i radiatorene skal være tilbake" i april 2022. De fungerer nå, og husker ikke omfanget av den feilen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja. Byttet underelementet på komfyr i 2023.

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?
Svar: Ja. Anticimex Boligsalgsrapport fra når vi kjøpte boligen i 2021 (Befaringsdato: 09.04.2021) Bruttoareal: 71 m² Bruksareal: 64 m² (P-rom: 61 m²/S-rom: 3 m².

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja. 1) Planvarsel Bane NOR SF, 06.03.2026. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljreguleringsplan for Retningsdrift Brynsbakken Saksnummer: 2025 / 17692 2) Nabovarsel HRTB AS, 21.08.2025 Kværnerporten – rammesøknad Turbinveien 2-4 Gnr./Bnr. 236/224, bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Navn på plan: S-5139 Nabovarslet gjelder riving av to eksisterende bygninger, kontorfløyen langs Turbinveien og påbygget bak det bevaringsregulerte tidligere administrasjonsbygget til Kværner, samt oppføring av et nytt kontorbygg. Nybygget består av tre volumer – en høyblokk på 10 etasjer, et mellombygg på 3 etasjer og et bygg bak administrasjonsbygget som er på 5 etasjer. Det samlede arealet blir, inklusive bygningen som bevares, 11 304 kvm BRA. Plassering og utforming av tiltaket følger byggegrenser, -linjer, -høyder og bestemmelser i reguleringsplanen. Hovedinngangen

ligger mot Turbinveien. Kantine og kaffebar ligger i første etasje og vil være åpen for allmenheten. Det skal bygges trappeforbindelser til gangveien nord på tomten på begge sider av anlegget. Taket på mellombygget utformes som et oppholdsareal med møblering og beplanting. Varelevering og renovasjon skjer på østsiden av bebyggelsen, med oppstillingsplass for varebil og renovasjonsbil på egen tomt. Bilparkering lokaliseres til garasjen i Turbinveien 6. Sykkelparkering fordeles på innvendige og utvendige plasser, til største delen på nordsiden av bebyggelsen. 3) Trym bolig jobber med å utvikle det tidligere industriområdet, Enebakkveien 69, til et nytt boligområde. Planarbeidet har pågått i flere år, men de har fortsatt ikke fått revet eksisterende bygningsmasse. Usikker på status per nå. Lenker til en artikkel i Aftenposten om utvikling av eiendommen fra 07.09.2023: https://www.aftenposten.no/oslo/i/4oAnx9/

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja. Borettslaget har varslet om tilfeller av innbrudd i boder og garasje i sameiet. Dette er noe vi har fått kjennskap til gjennom borettslagets årsmøter og informasjonskriv på borettslagets nettside.

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
Utvendig:
Vinduene har malte rammer og 2-lags glass. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør med 2-lags glass. Fra stue og kjøkken er det adkomst til en terrasse på ca. 22 kvm.

Innvendig:
Leiligheten har parkett på gulv og malte, glatte flater på vegger og himlinger. Etasjeskillet er utført i betong. Innvendige dører er malte fyllingsdører, enkelte med glassfelt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Det gis ingen garantier på hvitevarer i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.
Følgende tilbehør medfølger handelen:
- Integrerte hvitevarer på kjøkken.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:
- Lamper på kjøkkenet og stue.
- Tre rammer/hylle på kjøkkenet
- Varmelampe på terrassen.
- Vaskemaskinen på bad.

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
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg med radiatorer og felles oppvarmet forbruksvann.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2.518 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 897,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/Bredbånd, renovasjon, kommunale avgifter, trappevask, oppvarming og strømforbruk i fellesarealer, vedlikeholdsbudsjett, fjernvarme (med avregning), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
Garasje: 109,00-
Felleskostnader. 3 787,75-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 542 296,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 169 182,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Borettslaget

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

Borettslaget består totalt av 264 andeler og 2 næringsseksjoner (Kiwi og garasje). Dreieskivakvartalet Borettslag er del av Turbinveien 4B-24 eierseksjonssameie.

Borettslaget har en solrik takterrasse på 140 m med sittegrupper, flere soner og toalett.

Borettslaget har 3 sykkelboder man kan benytte seg av. Det er elektrisk sykkelpumpe i sykkelboden i oppgang 20.

Fyrhuset rett utenfor: Et nabolagshus som man kan leie til ulike arrangementer og hvor det gjennomføres diverse arrangement for beboere hele året.

Defigo: Borettslaget har avtale med Defigo for lås og døråpner på hoveddør og i garasje.

Det ble gjennomført rens av ventilasjonsanlegg i august 2025 pga. byggets alder (over 10 år) i regi av borettslaget. Det ble gjennomført rens av hele ventilasjonsanlegget, som inkluderer alle fellesrør og forgreininger inn til leilighetene. Selskapet som gjennomførte rensingen var Din Ventilasjon AS.

Utdrag fra styrets arbeid i perioden 2025–2026:
- Styret har i perioden arbeidet aktivt med å sikre forsvarlig drift og trygghet i borettslaget, samt gjennomgått og vurdert eksisterende leverandøravtaler.
- Bygget er nå over 13 år gammelt, og styret har hatt særlig fokus på kartlegging av kommende vedlikeholdsbehov, i tillegg til å sikre forsvarlig og løpende drift.
- Rens av ventilasjonskanaler til alle leiligheter i tillegg til årlig filterskifte og vedlikehold av aggregat.
- Alle lamper i fellesarealer er skiftet.
- Avdekket oljelekkasje fra motoren til garasjeporten som førte til full utbytting av motor og fjær.
- Utbedring av varmepumpe i teknisk rom; 1 av 2 varmepumper i teknisk rom var ute av drift som følge av bruk gjennom flere år. Et omfattende arbeid med en høyt kostnad måtte til for å få varmepumpen i gang. I tillegg til de ovennevnte prosjektene har det i perioden blitt gjennomført generelt vedlikehold og reparasjoner som tas hånd om samråd med leverandører.
- Styret tilstreber til enhver tid at samtlige innkjøp av tjenester er konkurransedyktige.
- Sikret alle ytterdører med beslag som gjør disse vanskelig å bryte opp.
- Installert brikkelesere på samtlige dører til takterrasse.
- Malt oppgangene.
- I 2026 jobber styret for å begrense kostnadene mest mulig slik at vi kan bygge egenkapital til kommende vedlikeholdsbehov og styrer mot en endring av likviditet på ca 1,5 mill kr. ved utgangen av 2026.
Ifølge vedlagte årsberetning 2026.

Forretningsfører
Obos BBL - Deleie

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
Borettslaget har ett lån:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207585068
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 220 607 183,34-
Innfrielsesdato: 30.07.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld kr 0,00,-, pr. dags dato.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr 20.07.2026.Selskapet har avtale om IN ordning.

Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av
partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 2 072,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 7.007.575,-. I regnskapet for 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 3.795.204,-.

Felleskostnader og garasje økte med 9% 01.01.2026.

Kommentar økonomi:
De siste årene har utgiftene vært høyere enn inntektene fra felleskostnader. Samtidig eldes bygningsmassen, og vi må forvente økte vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Regnskapet for 2025 viser en endring av disponible midler på – 1 453 875 og ved årsskifte hadde borettslaget ifølge regnskapet – 90 082 i tilgjengelig kapital. Dette skyldes i hovedsak forskyvning av energikostnader som faktureres fra sameiet, og hvor disse fakturaene forfaller før inntektene kommer til borettslaget. Dette er nå justert, slik at vi unngår tilsvarende i fremtiden.

I 2026 jobber styret for å begrense kostnadene mest mulig slik at vi kan bygge egenkapital til kommende vedlikeholdsbehov og styret mot en endring av likviditet på ca 1,5 mill kr. ved utgangen av 2026.
Ifølge vedlagte årsberetning.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det blir gjennomført dugnad årlig. Etter dugnad arrangeres det grilling og matservering.

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

Eierne av boligseksjonene har i fellesskap ansvar for vedlikehold av Gårdsrommet, for vedlikehold av Plan U3 inklusive porten og kjøreveien fra Plan U2 ned til Plan U3, og for Takterrassen inkl. toalettet. Vedlikeholdsansvaret for Gårdsrommet omfatter bl.a. gartnerarbeider, snøbrøyting, rekkverk, trapp inkl. vegg i trappeløpet fra Turbinveien opp til Gårdsrommet etc. For Plan U3 gjelder pkt. 8.1 og 8.2 for så vidt gjelder bodene. Boligseksjonene vedlikeholder også fellesarealene på Plan U1 og U2 som er inne i de avlukkede rommene som inneholder boder for boligseksjonene.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

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. Se husordenregler for nærmere bestemmelser.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6659427

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 435 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på ca. 8 904 m², opparbeidet med asfalterte og grusede gang- og adkomstarealer, grøntarealer med beplantning, sittegrupper og parkmessige fellesarealer. Gårdsrommet er bilfritt. Det er felles lukket garasjeanlegg i underetasje med biloppstillingsplasser og boder. Sameiet disponerer i tillegg felles takterrasse på nabobygg med adkomst via heis.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et meget populært og attraktivt boligområde i Kværnerbyen i Oslo. Bydelen er bygd på Kværner Bruks gamle tomt i Lodalen mellom Vålerenga, Gamlebyen og Bjørvika og er en flott bydel under utvikling med masse potensiale. Kort avstand til

Gamlebyen, Bjørvika, Sørenga, Galgeberg og Bryn. Det er nærhet til det meste Oslo har å by på av kultur, forretninger, uteliv, tur- og rekreasjonsområdet, restauranter og veldig mye mer. I umiddelbar nærhet finner du dagligvarebutikker, apotek, renseri/skomaker, kaféer og spisesteder.

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

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

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi eller Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Oslo City, Byporten, Grønland Basar og de øvrige handlegatene i sentrum på et rikt og variert utvalg.

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 bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig etter bestemmelsene i S-4198 av 07.12.05. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Arnljot Gellines vei 1 - oppføring av boligblokk. Se saksnummer: 2025/09138. Status: Under behandling. Ferdigattest er godkjent. Denne saken er en fortsettelse av sak 202011981.

Smeltedigelen 1 - bruksendring og etablering av dagligvarebutikk i lokaler i 1. etasje - Coop Extra. Søknaden gjelder bruksendring som medfører brudd i brannskiller og fasadeendring i et forretningsbygg i Smeltedigelen 1 i bydel Gamle Oslo. Bruksendringen innebærer bruksendring fra kontorlokaler til dagligvarebutikk i deler av 1. etasje. Ny plan inkluderer butikklokale, fryserom, fellesgarderober, toaletter, vaskesentral, møterom, gangarealer og teknisk rom. Fasadeendring inkluderer innsetting av to nye dører i fasade øst. Rist monteres over dør for varelevering. En større dør til varemottak og en inngangsdør med skyvedører. Baldakin skal settes over inngangsdør. Se saksnummer: 2025/07907. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202550814.

Freserveien 1 - oppføring av kontorbygg. Se saksnummer: 2025/09416. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 201615003 som nå er avsluttet og det er nå søkt om midlertidig brukstillatelse.

Konows gate 73 - mangelfull vedlikehold av støttemur - Kverner busstopp. Se saksnummer: 2025/05960. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202553507 som nå er avsluttet.

Arnljot Gellines vei 1 - oppføring av boligblokk. Se saksnummer: 2025/09138. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202011981 som nå er avsluttet. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk, mottatt 27.01.2026.

Enebakkveien 46 B-C - oppføring av tomannsbolig Se saksnummer: 2025/09579. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 201306188 som nå er avsluttet.

Turbinveien 13 - reparasjon av brannskader - H0606, H0706 og H0803. Følgende tiltak skal utføres: Leilighet H0606: Reparasjon av brannskille på kjøkken. Leilighet H0706: Utskifting av branndør og vindu. Leilighet H0803: Utskifting av branndør. Se saksnummer: 2025/09546. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202311339 som nå er avsluttet.

Smeltedigelen 1 - bruksendring og etablering av dagligvarebutikk i lokaler i 1. etasje - Coop Extra. Se saksnummer: 2025/07907. Status: Under behandling.

Denne saken er en fortsettelse av sak 202550814 som nå er avsluttet og gitt midlertidig brukstillatelse.

Turbinveien 2 med flere - forhåndskonferanse - Nybygg - Kværnerporten. Se saksnummer: 2025/11628. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202555017 som nå er avsluttet.

Turbinveien 2-4 - oppføring av kontorbygg med bevertning og riving av to bygg. Eiendommen ligger i Kværnerbyen i bydel Gamle Oslo. Det omsøkte tiltaket, kalt Kværnerporten, er det siste prosjektet i transformasjonen av Kværner Bruk fra industriområde til Kværnerbyen med boligbebyggelse og innslag av næring. Tomten grenser til en jernbanetrase i nord og E6 i vest. Eksisterende bebyggelse består av det bevaringsregulerte tidligere hovedkontoret til Kværner, et påbygg til tidligere hovedkontor og en kontorfløy langs Turbinveien. Tiltaket omfatter riving av eksisterende påbygg og kontorfløy, og oppføring av et nytt sammenhengende bygg bestående av en høyblokk på 10 etasjer, et mellombygg med 3 etasjer og et bakbygg med 5 etasjer i forlengelsen av eksisterende bevaringsregulerte bygg. Det bevaringsverdige bygget skal rehabiliteres. Bygget skal benyttes til kontorvirksomhet med tilhørende funksjoner, og vil romme ca. 600 arbeidsplasser. Se saksnummer: 2025/21877. Status: Under behandling.

Eier har mottatt nabovarsel:
Planvarsel Bane NOR SF, 06.03.2026. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljreguleringsplan for Retningsdrift Brynsbakken Saksnummer: 2025 / 17692.

Nabovarsel HRTB AS, 21.08.2025
Kværnerporten – rammesøknad Turbinveien 2-4
Gnr./Bnr. 236/224, bydel Gamle Oslo, Oslo kommune.
Navn på plan: S-5139
Nabovarslet gjelder riving av to eksisterende bygninger, kontorfløyen langs Turbinveien og påbygget bak det bevaringsregulerte tidligere administrasjonsbygget til Kværner, samt oppføring av et nytt kontorbygg. Nybygget består av tre volumer – en høyblokk på 10 etasjer, et mellombygg på 3 etasjer og et bygg bak administrasjonsbygget som er på 5 etasjer. Det samlede arealet blir, inklusive bygningen som bevares, 11 304 kvm BRA. Plassering og utforming av tiltaket følger byggegrenser, -linjer, -høyder og bestemmelser i reguleringsplanen. Hovedinngangen ligger mot Turbinveien. Kantine og kaffebar ligger i første etasje og vil være åpen for allmenheten. Det skal bygges trappeforbindelser til gangveien nord på tomten på begge sider av anlegget. Taket på mellombygget utformes som et oppholdsareal med møblering og beplanting. Varelevering og renovasjon skjer på østsiden av bebyggelsen, med oppstillingsplass for varebil og renovasjonsbil på egen tomt. Bilparkering lokaliseres til garasjen i Turbinveien 6. Sykkelparkering fordeles på innvendige og utvendige plasser, til største delen på nordsiden av bebyggelsen.

Turbinveien 28 - forhåndskonferanse - bruksendring til forsamlingslokale. Lokalet i Fyrhuset i Turbinveien 28 benyttes som et forsamlingslokale for nærmiljøet i Kværnerbyen. Iht. gjeldende reguleringsbestemmelse S-5141 er bygget regulert til kombinert formål, herunde forsamlingslokale, kontor, bevertning og industri. Det fremgår at forsamlingslokale skal benyttes som vel/bydelshus i byggets første etasje. Det er tidligere sendt inn søknad om brukstillatelse for lokalet (byggesak 201116758) og IG ble gitt for deler av tiltaket (17.09.2014). IG gjaldt for tiltak som bruksendring i 1. etasje, samt kjøkken, HC- toalett og garderobe, løfteplattform og nytt vindfang. Enkelte tiltak som det ble søkt IG om ble ikke gjennomført, og det ble ikke søkt om ferdigattest før saken ble lukket hos PBE i 2023. Grunnen til dette har vært nytt eierskap i OBOS, slik at varslene fra PBE har falt mellom to stoler. Se saksnummer: 202607759. Status: Under behandling.

Trym bolig jobber med å utvikle det tidligere industriområdet, Enebakkveien 69, til et nytt boligområde. Planarbeidet har pågått i flere år, men de har fortsatt ikke fått revet eksisterende bygningsmasse. Usikker på status per nå

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:
15.03.2013 - Dokumentnr: 219826 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

13.05.2013 - Dokumentnr: 383073 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1-265
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn

Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1350/26709
Snr: 266

Formål: Næring
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 7063/26709
Gjelder denne registerenheten med flere

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

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1-8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958935420
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1-8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958935420
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2013 - Dokumentnr: 219919 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1.8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Rett til bruk av nødvendig grunn til reparasjoner og vedlikehold
Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958935420
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisninger gratis) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 115 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Megler
Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93000035

Megler 2
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Turbinveien 20

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	**10 min**
449 elever, 25 klasser	0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	**14 min**
319 elever, 22 klasser	1.2 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**19 min**
487 elever, 21 klasser	1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**11 min**
617 elever, 44 klasser	0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**23 min**
373 elever, 27 klasser	1.9 km
Etterstad videregående skole	**14 min**
588 elever, 41 klasser	1.1 km
Hersleb videregående skole	**8 min**

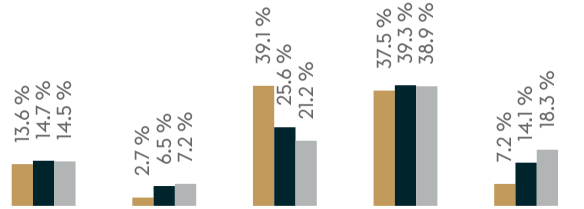
Offentlig transport

Kværnerbyen	**2 min**
Linje 54	0.2 km
Middelalderparken	**17 min**
Linje 13, 19	1.4 km
Ensjø	**19 min**
Linje 1, 2, 3, 4	1.5 km
Bryn stasjon	**23 min**
Linje L1	1.9 km
Oslo S	**7 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.2 km

Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...	**5 min**
72 barn	0.4 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	**5 min**
76 barn	0.4 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år...	**5 min**
304 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	8 min
Jordal ballbane og skatepark	11 min
FitnessRoom Kværnerbyen	3 min
Mudo Gym Etterstad	10 min

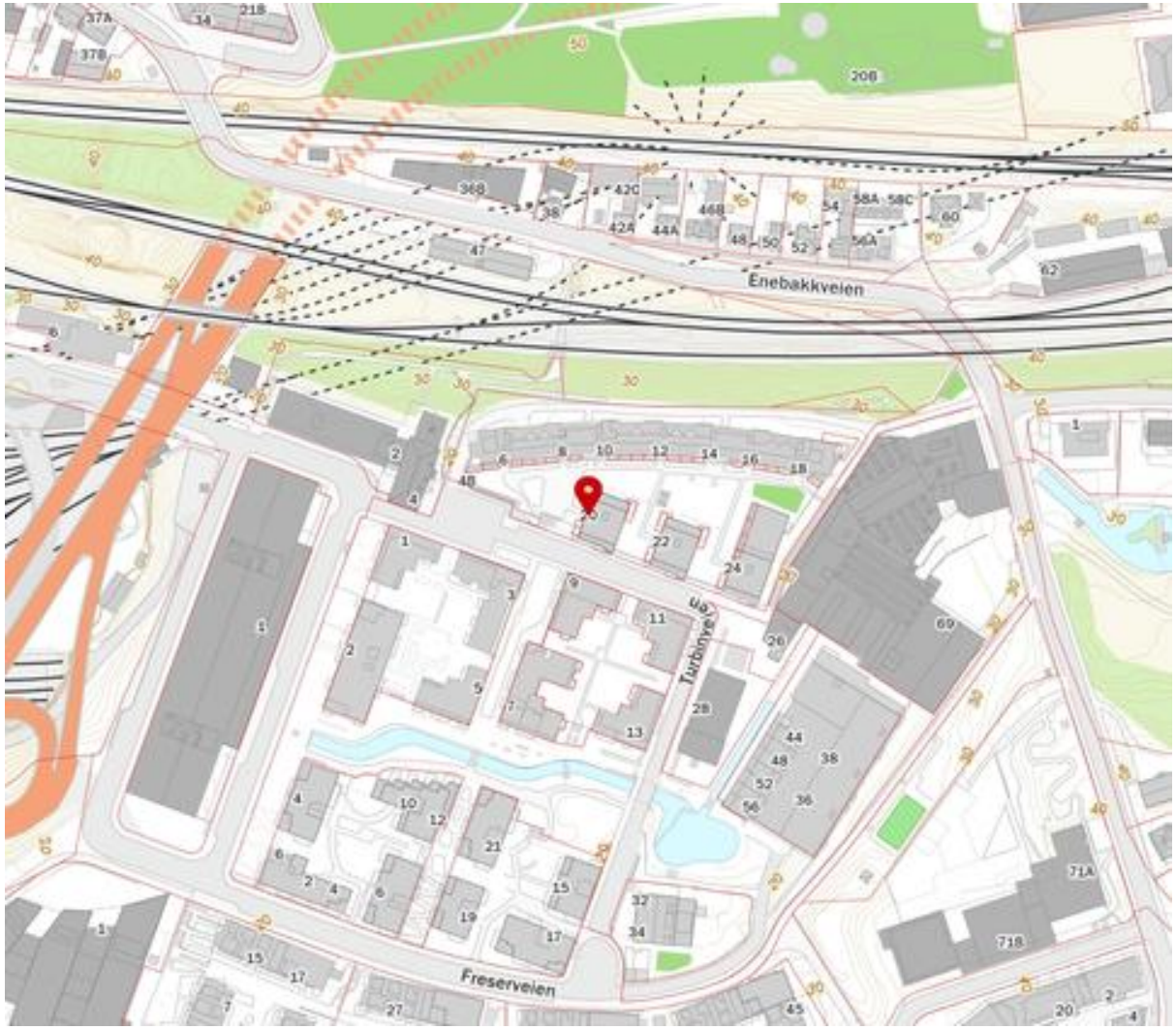
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tararat Chingchana	9578-5995-4-3093158	2026-07-23 01:47:33
Kristoffer Voss Sanner	9578-5995-4-784872	2026-07-22 13:11:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. juli 2026

Oppdragsnummer
36-0245/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Turbinveien 20, 0195 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Kristoffer Voss Sanner, Tararat Chingchana

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 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: 6659427
Forsikret i: TRYG Forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad fra byggeåret.

---

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

Arbeid som er utført: Terrassen ble vedlikeholdsbeiset i år [2026]. Det ble ikke utført konstruksjonsmessige endringer eller reparasjoner.

---

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?

Ja

Beskriv: Det ble gjennomført rens av ventilasjonsanlegg i august 2025 pga. byggets alder (over 10 år) i regi av borettslaget. Det ble gjennomført rens av hele ventilasjonsanlegget, som inkluderer alle fellesrør og forgreininger inn til leilighetene. Selskapet som gjennomførte rensingen var Din Ventilasjon AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Sentralen AS har gjennomført vedlikeholdsspyling av hovedvannrørene i borettslaget i august 2024.

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)

Ja

Beskriv: På borettslagets fellesplattform (Vibbo) har det vært meldt om vann i bodområdene den 6. juni 2025 som ble håndtert av rørlegger (skadeomfanget var ikke omtalt). Det ble også i meldt om vannlekkasjen i U1 i oktober 2023, men styret oppga årsaken som "hærverk".

---

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?

Ja

Beskriv: Ladeboksen tilhørende garasjeplassen til leiligheten er defekt, men dette utbedres. Har mottatt et tilbud fra borettslagets elektriker for ny elbil lader: pris 15.000 kr.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 1) Svarte maur er observert i leiligheten vår/sommertid enkelte år. Dette er håndtert ved å legge ut maurlokkeboks, og vi har vært lite plaget av dette etter dette. 2) År 2021: Skjeggkre ble ikke oppdaget i vår oppgang, men for sikkerhetsskyld ble det sanert i alle leiligheter. Etter denne saneringen har det ikke vært rapport skjeggkre i noe av leilighetene.

---

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

Ja

Beskriv: Det var et oppslag fra styret i borettslaget om at "Varmen i radiatorene skal være tilbake" i april 2022. De fungerer nå, og husker ikke omfanget av den feilen.

---

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

Ja

Beskriv: Byttet underelementet på komfyr i 2023.

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? Anticimex Boligsalgsrapport fra når vi kjøpte boligen i 2021 (Befaringsdato: 09.04.2021) Bruttoareal: 71 m² Bruksareal: 64 m² (P-rom: 61 m²/S-rom: 3 m²

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: 1) Planvarsel Bane NOR SF, 06.03.2026. Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljreguleringsplan for Retningsdrift Brynsbakken Saksnummer: 2025 / 17692 2) Nabovarsel HRTB AS, 21.08.2025 Kværnerporten – rammesøknad Turbinveien 2-4 Gnr./Bnr. 236/224, bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Navn på plan: S-5139 Nabovarslet gjelder riving av to eksisterende bygninger, kontorfløyen langs Turbinveien og påbygget bak det bevaringsregulerte tidligere administrasjonsbygget til Kværner, samt oppføring av et nytt kontorbygg. Nybygget består av tre volumer – en høyblokk på 10 etasjer, et mellombygg på 3 etasjer og et bygg bak administrasjonsbygget som er på 5 etasjer. Det samlede arealet blir, inklusive bygningen som bevares, 11 304 kvm BRA. Plassering og utforming av tiltaket følger byggegrenser, -linjer, -høyder og bestemmelser i reguleringsplanen. Hovedinngangen ligger mot Turbinveien. Kantine og kaffebar ligger i første etasje og vil være åpen for allmenheten. Det skal bygges trappeforbindelser til gangveien nord på tomten på begge sider av anlegget. Taket på mellombygget utformes som et oppholdsareal med møblering og beplanting. Varelevering og renovasjon skjer på østsiden av bebyggelsen, med oppstillingsplass for varebil og renovasjonsbil på egen tomt. Bilparkering lokaliseres til garasjen i Turbinveien 6. Sykkelparkering fordeles på innvendige og utvendige plasser, til største delen på nordsiden av bebyggelsen. 3) Trym bolig jobber med å utvikle det tidligere industriområdet, Enebakkveien 69, til et nytt boligområde. Planarbeidet har pågått i flere år, men de har fortsatt ikke fått revet eksisterende bygningsmasse. Usikker på status per nå. Lenker til en artikkel i Aftenposten om utvikling av eiendommen fra 07.09.2023: https://www.aftenposten.no/oslo/i/4oAnx9/

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har varslet om tilfeller av innbrudd i boder og garasje i sameiet. Dette er noe vi har fått kjennskap til gjennom borettslagets årsmøter og informasjonskriv på borettslagets nettside.

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0245/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristoffer Voss Sanner	**2026-07-22**	**Tararat Chingchana**	**2026-07-23**

Identifikasjon

Kristoffer Voss Sanner

Identifikasjon

Tararat Chingchana

Signicat

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Turbinveien 20 , 0195 OSLO

OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 222

Andelsnummer 83

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 22.07.2026 **Rapportdato:** 27.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1588 **Eiendomsverdi ref nr:** BV2035

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3 roms andelsleilighet. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp og heis samt egen trinnfri inngang direkte fra utearealet. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m². Det er opplyst at leiligheten disponerer garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Leiligheten har et samlet bruksareal på 69 m², fordelt på 64 m² BRA-i og 5 m² BRA-e. Planløsningen består av entré, bad, innvendig bod, to soverom samt stue og kjøkken i åpen løsning. Leiligheten er hovedsakelig fra byggeåret 2013, med senere vedlikehold og enkelte oppgraderinger.

Leiligheten har en terrasse på ca. 22 m² med adkomst fra stue og kjøkken.

Leiligheten fremstår i normal stand, sett i forhold til alder og bruk. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Vinduene har malte rammer og 2-lags glass. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør med 2-lags glass. Fra stue og kjøkken er det adkomst til en terrasse på ca. 22 m².

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulv og malte, glatte flater på vegger og himlinger. Etasjeskillet er utført i betong. Innvendige dører er malte fyllingsdører, enkelte med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Badet er en prefabrikkert baderomsmodul fra 2012. Rommet har flislagte vegger og gulv, himlingsplater av stål og elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning og servant, veggmontert toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Det er fremlagt FDV, kvalitetskontroll og samsvarserklæring som viser til SINTEF Teknisk Godkjenning TG 2183.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er etablert i åpen løsning mot stuen. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i granitt. Kjøkkenet har oppvaskkum i stål og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har rør i rør system og innvendige avløpsrør av plast. Varmtvann leveres fra sentralt anlegg. Oppvarming skjer med vegghengte radiatorer tilknyttet byggets fjernvarmeanlegg. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Det elektriske anlegget er fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

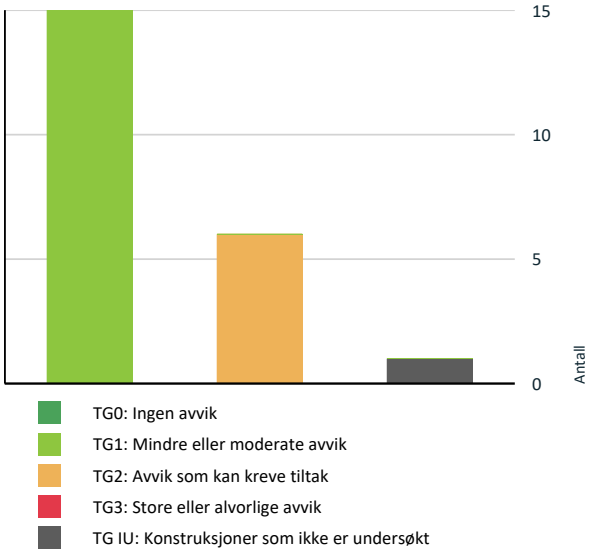
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør B30/35 dB og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Plattingen står på betongkonstruksjon med bjelkelag på støtter og klosser.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.
- Det er fall inn mot grunnmur eller ikke fall fra grunnmur (flatt). Plattingen ikke leder vann bort fra huset slik den skal.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte terrassebord bør skiftes. Den bevegelige delen bør understøttes og stabiliseres. Avrenningen bør kontrolleres og lokale motfall utbedres ved behov.

Det er registrert lokale råteskader i enkelte terrassebord. Terrassedelen rundt svingen har mangelfull understøttelse og ligger delvis løst, med merkbar bevegelse ved belastning. Betongdekket har ujevnheter, flate partier og lokale motfall som kan hindre avrenning til sluket.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

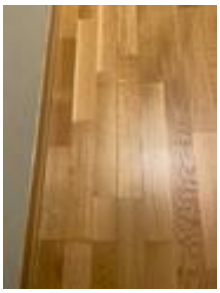
TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett. 3 stavsparkett.

_____

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte glatte flater av betongelementer.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Tilstandsrapport

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og entré. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entré
Ca 12mm fra hjørne til hjørne.
Ca 8 mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 10 mm fra hjørne til hjørne.
ca 8 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Radon

Beskrivelse

Ferdigattest 25.02.2014 foreligger.

Det er ikke fremlagt radonmålinger eller særskilt dokumentasjon på radonforebyggende tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører, med glassfelt i enkelte dører.

Merknad:
Det er registrert et mindre sår i overflaten på baderomsdøren. Forholdet vurderes som normal bruksslitasje og utløser ikke avvik.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at svartmaur enkelte år er observert i leiligheten vår og sommer. Forholdet er håndtert med maurlokkebokser, og forekomsten har senere vært begrenset. I 2021 ble alle leilighetene forebyggende behandlet mot skjeggkre. Skjeggkre var ikke registrert i denne oppgangen, og det er ikke rapportert nye tilfeller etter behandlingen.

Det ble ikke gjort egne observasjoner ved befaringen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er en prefabrikkert baderomsmodul. Det er fremlagt FDV, kvalitetskontroll og samsvarserklæring for modulen. Dokumentasjonen viser til SINTEF Teknisk Godkjenning TG 2183.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt FDV, kvalitetskontroll og samsvarserklæring for den prefabrikkerte baderomsmodulen. Dokumentasjonen viser til SINTEF Teknisk Godkjenning TG 2183.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater av stål på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

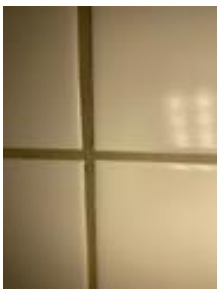
Konsekvens/tiltak

• Fugene anbefales rengjort med egnet middel. Rissene bør følges med på over tid og utbedres lokalt ved videre utvikling.

Det er registrert enkelte riss og lokal misfarging i flisfuger i våtsonen.

Tilstandsrapport






1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er ca. 28 mm. I dusjsonen er det målt fall på ca. 13–37 mm over 55–70 cm. Utenfor dusjsonen er det målt ca. 10 mm fall over 1 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Forholdet vurderes ikke å hindre normal bruk. Fugene bør vedlikeholdes og utbedres lokalt ved behov. Overflatevann bør fjernes etter bruk.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er en prefabrikkert baderomsmodul fra 2012 med plastsluk. Det er fremlagt FDV, kvalitetskontroll og samsvarserklæring. Dokumentasjonen viser til SINTEF Teknisk Godkjenning TG 2183.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Tilluftsspalten under døren er målt til ca. 5 mm og vurderes som begrenset. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Tilluften bør forbedres, eksempelvis ved å øke spalten under døren til ca. 10 mm.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Merknad:
Det er registrert to mindre hakk i benkeplaten. Fronten på oppvaskmaskinen ligger noe utenfor flukt med tilstøtende skap. Forholdene vurderes som mindre kosmetiske avvik.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak
• Eventuell lekkasje fra fordelerskapet ledes ikke direkte til sluk. Det anbefales å etablere kontrollert avrenning til sluk eller automatisk lekkasjestopper.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra boligens sanitærutstyr er av PP plast. Tilkobling er ført til felles avløpsstamme. Ingen synlige lekkasjer eller unormale avløpsforhold ble registrert.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via ventiler i oppholdsrom. Entré og bod ventileres indirekte gjennom luftoverføring fra øvrige rom.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

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.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 2012 ved oppføring.

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

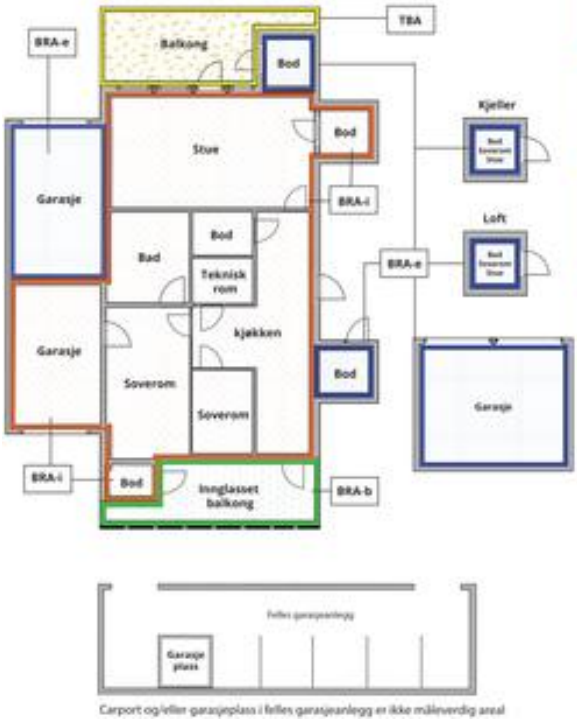
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	64			64	22
Kjeller		5		5	
SUM	**64**	**5**			**22**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	2 soverom, entré, bod, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,48 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektro arbeid

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Tararat Chingchana	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	222		0	8904 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Turbinveien 20

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
911557800			Sanner Kristoffer Voss, Chingchana Tararat

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
83

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kværnerbyen i bydel Gamle Oslo. Området består hovedsakelig av nyere boligblokker, næringslokaler og opparbeidede fellesområder. Det er nærhet til dagligvare, kollektivtransport og grøntområder langs Alnaelva og i Svartdalen. Gamlebyen, Bjørvika og Oslo sentrum ligger i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via Turbinveien. Videre adkomst til bygningen skjer over borettslagets fellesarealer. Leiligheten har adkomst fra felles trapperom med heis og callinganlegg samt egen trinnfri inngang direkte fra uteareal.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 8 904 m². Arealet er oppgitt som beregnet areal fra Ambita. Tomten er opparbeidet med bebyggelse, interne gangarealer, plen, beplantning, sittegrupper, lekeareal og øvrige felles uteoppholdsarealer. Garasjeanlegg er etablert under deler av bebyggelsen. Tomtearealet er ikke kontrollmålt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.07.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Hanna Skiaker
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: h.skiaker@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0245/26 . Vår ref.: 0673-1-1011 Dato: 20.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Dreieskivakvartalet Borettslag
Organisasjonsnr:	911557800
Andelseier:	Sanner, Kristoffer Voss
Medeier:	Chingchana, Tararat
Leilighetsnummer:	1011
Adresse:	Turbinveien 20, 0195 OSLO
Andelsnummer:	83
Gnr.	236
Bnr.	222

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6659427.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 eierseksjossameie 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. Spørsmål knyttet til avregning kan sendes til tjeneste@ecoguard.no. Ved eierskifter skal dette meldes inn til EcoGuard på deres hjemmesider. Nøkkelbestilling gjøres via styret. Felleskostnader og garasje øker med 9% fra 01.01.2026. Leiligheter med eiendomsskatt får eiendomsskatten på giroen for felleskostnader i månedene mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207585068
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	220 607 183,34
Innfrielsesdato:	30.07.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 896,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	109,00	
Felleskostnader	3 787,75	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	110,-
Fradragsberettigede kostnader:	116,-
Annen formue:	2 072,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207585068
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,- pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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 og 28.04.2026.

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(borett) 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.

BESKYTTET

(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.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass 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

BESKYTTET

dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass 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 offentliges krav til bodplass for andelene. 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 frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(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.

BESKYTTET

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) 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.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en

BESKYTTET

sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

BESKYTTET

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

BESKYTTET

- 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 og velferdstilbud 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 Velferdstilbud

Borettslaget er medlem av Kværnerbyen Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådrive for aktiviteter og kultur i Kværnerbyen med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne.

BESKYTTET

Gjennom medlemskapet representerer borettslaget andelseiernes interesser i en felles solidarisk organisering av nærmiljøet.

Årsmøtet i borettslaget skal oppnevne ved fast sak én representant til Velforeningens styret. Velforeningens vedtekter fastsettes av årsmøtet i foreningen og boligselskapet hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent.

10-4 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

BESKYTTET

VEDTEKTER
for
Turbinveien 4B - 24 eierseksjonssameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 12. september 2009 nr. 93. Endret 10.04.2014 og 10.05.2021.

§ 1
Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr.236 bnr. 222 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av seksjoneringsbegjæring med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 264 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner, til sammen 266 seksjoner. Boligseksjonene er fordelt på bygningene A-F, jf situasjonsplan vedlagt seksjoneringsbegjæringen, **Vedlegg 1** til vedtektene.

Dreieskiva borettslag eier alle boligseksjonene i bygningene A-F til sammen 264 boligseksjoner med seksjonsnummer: 1-264. (Bygningene som i Vedlegg 1 er kalt D, E og F utgjør en sammenhengende bygning). Boligseksjonene blir representert av borettslagets styremedlemmer i sameiet.

Seksjon nr 266 utgjør et parkeringsanlegg med boder etc., på Plan U1 og U2. Plan U3 er nederste plan, og inneholder parkeringplasser, boder etc. Ingen deler av Plan U3 inngår i seksjon nr 266.

Seksjon nr 265 inneholder butikklokaler på Plan U1 og U2.

På planet over U1 ligger Plan 1 som bl.a. inneholder Gårdsrommet som tilhører boligseksjonene, jf § 4.2. Øverste plan på bygningene D, E og F er Plan 9 som inneholder Takterrassen.

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens og tilleggdelenes BRA areal, eksklusive balkonger og tilleggsdeler utomhus.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

For næringsseksjonene skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Oslo kommune til enhver tid.

4.2 Fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Gårdsrommet og Takterrassen disponeres kun av boligseksjonene, men likevel slik at næringsseksjonene kan benytte Gårdsrommet som rømningsvei, for å utføre vedlikeholdsarbeid eller i andre særlige tilfelle.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Sameierne kan på fasadene til sine egne seksjoner sette opp reklame eller markedsføringsutstyr, uten styrets godkjennelse, dersom inngrepet har nødvendige offentlige tillatelser, og for øvrig ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Denne bestemmelse gjelder ikke fellesareal definert i punkt 4.2.1 som næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med vedlikehold av membran som ligger mellom plan U1 i garasjeanlegget og Gårdsrommet/ Plan 1, er en felleskostnad som fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader forbundet med energi, fjernvarme, vann, avløp og renovasjon skal fordeles på bolig og næring etter faktiske kostnader/forbruk basert på egne abonnement, avtaler eller målere.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Sameiet skal søke å få tegnet bygningsforsikring med oppsplitting av kostnadene med å forsikre hhv bygningene som inneholder boliger, parkeringsanlegget og butikklokalene. Dersom kostnadene kan individualiseres på denne måten, skal sameierne fullt ut dekke kostnadene med å forsikre sine respektive deler av sameiets eiendom. Dersom slik oppsplitting ikke lar seg gjennomføre, fordeles kostnadene til forsikring etter sameiebrøk.

Kostnader knyttet til vedlikeholdsplikten som påhviler den enkelte sameier dekkes av den sameier som har vedlikeholdsplikten med mindre annet følger av disse vedtekter.

Kostnader som iht pkt. 8.5 er knyttet til boligseksjonenes felles vedlikeholdsplikt, fordeles på alle boligseksjonene etter en særskilt kostnadsbrøk, som for hver boligseksjon består av telleren i sameiebrøken, og der nevneren er lik summen av tellerne i sameiebrøken for alle bolig-seksjonene. Seksjon nr 1 skal iht denne kostnadsbrøken eksempelvis betale 79/18296 av disse kostnadene.

Kostnadene knyttet til vedlikehold av porten inn til garasjeanleggets Plan U2 skal fordeles med 2/3 på Parkeringsseksjonen (snr 266) og 1/3 på boligseksjonene (snr 1-264). Plikten til å utføre vedlikeholdet er i § 8.3 pålagt Parkeringsseksjonen,seksjon nr 266, som viderefakturerer 1/3 av kostnadene direkte til Dreieskiva og Støpejernet borettslag som til sammen eier alle boligseksjonene.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning samt utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

8.1 Særlig ansvar for Dreieskiva Borettslags 264 boligseksjoner, jf § 2
Dreieskiva Borettslag har i tillegg til vedlikeholdsansvar for egne seksjoner også vedlikeholdsansvar for bygningene A-F i sin helhet, fra og med Plan 1 og opp til og med hhv Plan 8 i bygning D-F og Plan 7 i bygning A-C. Vedlikeholdsansvaret omfatter fellesarealer som korridorer, trappeløp, 5 heiser, bærende konstruksjoner, yttervegger inkl. balkonger, tak, etasjeskiller, ventilasjonsanlegg, røropplegg, vinduer og ytterdører.

Dreiskiva Borettslag har også ansvar for vedlikehold av ytterveggene/fasadene på Sameiets sydside ut mot Turbinveien, fra vestveggen tilhørende hus A og østover, med unntak for fasaden

til næringslokalet som ligger under Hus A. Det vises til tegningen "Fasader mot syd" av 05.03.13. Tegningen utgjør **Vedlegg 2** til vedtektene.

Dreieskiva borettslag skal vedlikeholde sine egne boder som ligger i parkeringsanlegget på Plan U1, U2 og U3 (dør, vegger, lås etc.).

8.3 Særlig ansvar for parkeringsseksjonen, seksjon nr 266
Seksjon nr 266 har ansvar for å vedlikeholde fellesarealene i etasjene U1 og U2, heis i tilknytning til rømningsvei fra Plan U2 til Plan U1, samt del av ytterveggene/fasaden mot vest inklusive porten inn til garasjeanleggets Plan U2. Det vises til tegningen Fasade mot øst og vest av 04.03.13. Tegningen utgjør **Vedlegg 3** til vedtektene. Seksjon nr 266 har også ansvar for å vedlikeholde en del av fasaden/ytterveggen mot nord slik det er avmerket på tegningen Fasade mot nord av 04.03.13. Tegningen utgjør **Vedlegg 4** til vedtektene.

Fellesarealer inne i lukkede rom som inneholder boder for boligseksjonene, inngår i boligseksjonenes vedlikeholdsplikt iht § 8.5.

8.4 Særlig ansvar for butikklokalet, seksjon nr 265
Seksjon nr 265 har ansvar for å vedlikeholde ytterveggen/fasaden på Sameiets sydside ut mot Turbinveien, fra vestveggen tilhørende Hus A og vestover, samt fasaden til næringslokalet som ligger under Hus A. Ansvaret for fasadevedlikehold omfatter fasaden fra bakkenivå opp til og med beslaget, men omfatter verken rekkverket på Plan 1 eller trapp fra Turbinveien opp til Gårdsrommet. Det vises til tegningen "Fasader mot syd" av 05.03.13, jf **Vedlegg 2**.

Seksjon nr 265 har også ansvar for å vedlikeholde seksjonens yttervegg/fasade mot vest slik det er avmerket på tegningen Fasade mot øst og vest av 04.03.13, jf **Vedlegg 3**.

8.5 Særlig ansvar for boligseksjonene 1 til og med 264 (Dreieskiva borettslag)
Eierne av boligseksjonene har i fellesskap ansvar for vedlikehold av Gårdsrommet, for vedlikehold av Plan U3 inklusive porten og kjøreveien fra Plan U2 ned til Plan U3, og for Takterrassen inkl. toalettet. Vedlikeholdsansvaret for Gårdsrommet omfatter bl.a. gartnerarbeider, snøbrøyting, rekkverk, trapp inkl. vegg i trappeløpet fra Turbinveien opp til Gårdsrommet etc. For Plan U3 gjelder pkt. 8.1 og 8.2 for så vidt gjelder bodene.

Boligseksjonene vedlikeholder også fellesarealene på Plan U1 og U2 som er inne i de avlukkede rommene som inneholder boder for boligseksjonene.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles i henhold til § 7.

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Styret bør bestå av minst ett medlem utpekt av borettslaget og minst ett medlem utpekt av parkeringsseksjonen eller butikklokalet (snr 266 eller snr 265). Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

Næringsseksjonene (nr 2 og 3) har rett til å møte og uttale seg i styremøter hvor det behandles saker som omhandler dem.

§ 14
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøk. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten

kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §8.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§17
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§18
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 21
Kameraovervåking av fellesarealer

Sameiet har godkjent en eventuell installering og kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 22
Utomhuseiendommen, bruksrett og samarbeidsforum

Sameiet 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. Sameiet vil som del av denne avtalen være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Sameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen. Styret utpeker den som skal representere Sameiet.

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

Dette punkt i vedtektene kan kun endres med samtykke fra Lodalen Utvikling AS, org.nr 995 325 055, eller den selskapet utpeker.

Vedlegg:

1. Situasjonsplan av 20.03.13
2. Tegningen *Fasader mot syd* av 05.03.13
3. Tegningen *Fasade øst og vest* av 04.03.13
4. Tegningen *Fasade mot vest* av 04.03.13

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 lufte 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 karmer, 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 skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 6 Søppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer 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 avfallscontainerne.
Søppel 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 hensettes på oppmerkede områder i trappehus.
Dog skal plasseringen fortsatt ikke sjenere 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 froste 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 lufte 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 karmer, 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: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

26. mai 2025 kl. 18:00, Oslo K, Auditoriet (Adresse: Freserveien 1, 0195 Oslo).

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. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag A - Samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med navn Obos
8. Endring av husordenreglene §7 Fellesarealer
9. Forslag B - Det foreslås at ordningen med å kunne tilkalle Bomiljøvakten utvides til også å gjelde garasjeanleggene i U1 og U2.
10. Forslag C - Det foreslås at begrensningen av den enkeltes tilgang til egen bod opphører
11. Forslag D - Det foreslås at styret etablerer en systematisk befaring av alle borettslagets områder med en gitt frekvens, det være seg trappeganger, garasjeanlegg, bodområder, sykkelboder, uteområder etc.
12. Orienteringssak - Vinterhage på takterasse
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen er valgt som møteleder.

Sak 2

Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Konstituering: 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Hjalmarsen foreslått. Protokollvitnene utnevnes i møtet.

Sak 4

Konstituering: 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 føres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 0673 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 278 200. Dette inkluderer honorar til ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 278 200.

Sak 7

Forslag A - Samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med navn Obos

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret øsnker å kunne å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget, for å få fjernet de konkurransehemmende klausulene dagens avtale inneholder og dermed fritt kunne forhandle med boligbyggelaget og eventuelle andre aktører om en ny og forbedret forretningsføreravtale for borettslaget.

Til opplysning har boligbyggelaget etter borettslagsloven § 8-11 rett til å kunne uttale seg skriftlig i forbindelse med oppsigelsen av den gjeldende forretningsføreravtalen senest samtidig med innkalling til generalforsamlingen. Vedlagt følger boligbyggelagets skriftlige redegjørelse i denne forbindelse.

Styret kan ikke se at boligbyggelagets redegjørelse endrer noe med hensyn til styrets oppsigelse av den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget, og kan for øvrig ikke se noen grunn til å videreføre dagens konkurransehemmende forretningsføreravtale.

Styret i borettslaget er demokratisk valgt av borettslagets generalforsamling for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget og ivareta alle andelseiernes felles interesser på best mulig måte. Ett av styrets mål er å sikre best mulig tjenester for best mulig pris. Styret forhandler og konkurranseutsetter rutinemessig borettslagets leveranser og tjenester for å oppnå dette målet.

Den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget inneholder, i tillegg til en opprinnelig bindingstid på ti år, en klausul som forhindrer styret i å kunne forhandle og eventuelt konkurranseutsette forretningsførselen. Den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget inneholder nemlig en klausul om at borettslagets generalforsamling må gi sitt samtykke med 2/3 flertall for å si opp den gjeldende avtalen og dermed kunne konkurranseutsette forretningsførselen for borettslaget. Dette er en uheldig situasjon som hindrer styret i å effektivt kunne ivareta fellesskapets interesser og oppnå en best mulig forretningsføreravtale på vegne av andelseierne.

Styret ber om generalforsamlingens støtte til styrets beslutning om å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget for å få fjernet de konkurransehemmende klausulene og fritt kunne forhandle med boligbyggelaget og eventuelle andre aktører om en ny og forbedret forretningsføreravtale.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret sier opp gjeldende forretningsføreravtale med OBOS. Formålet med oppsigelsen er å fjerne konkurransehemmende klausuler i dagens avtale, slik at borettslaget står fritt til å forhandle frem en ny og forbedret avtale – enten med OBOS eller med andre aktuelle aktører.

Vedlegg
2. Til andelseierne i Dreieskivakvartalet Borettslag.pdf

Sak 8

Endring av husordenreglene §7 Fellesarealer

Forslag fremmet av:
Anonymt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er blitt observert at flere leiligheter i borettslaget bruker gangen utenfor sin leilighet til oppbevaring av private eiendeler som skohyller, kommoder, stativ, barnevogner og generell lagring.

Disse gangene er fellesområder som ikke skal benyttes til oppbevaring av private eiendeler.

Forslag til vedtak

Det foreslås at husordensreglenes §7 Fellesarealer endres fra: 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 hensettes på oppmerkede områder i trappehus. Dog skal plasseringen fortsatt ikke sjenere 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. Til: Det er ikke tillatt å hensette private eiendeler på fellesområdene, inkludert gangen utenfor leilighetene. 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. Barnevogner og andre private eiendeler skal ikke parkeres i gangen utenfor leilighetene. Vogner i fellesarealer kan kun hensettes på oppmerkede områder i trappehus, og plasseringen skal ikke sjenere generell adkomst eller være til hinder for rask og sikker rømning. Eventuelle leker og andre gjenstander skal tas med når man forlater gårdsrom og takterrasse. For å sikre at fellesområdene forblir tilgjengelige, sikre og uten private eiendeler, vil borettslaget gjennomføre regelmessige inspeksjoner og påminnelser til beboerne om å følge disse reglene. Ved brudd på disse reglene om oppbevaring av private eiendeler på fellesområdene og gangen vil beboeren få et skriftlig varsel med frist for å fjerne de private eiendelene. Borettslaget forbeholder seg retten til å fjerne de private eiendelene på beboerens bekostning dersom de ikke fjernes innen den angitte fristen.

Sak 9

Forslag B - Det foreslås at ordningen med å kunne tilkalle Bomiljøvakten utvides til også å gjelde garasjeanleggene i U1 og U2.

Forslag fremmet av:
Bent Norman Tveten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

U1 og U2 tilhører ikke borettslaget og styret mener det vil være problematisk at det vedtas vekterordning bestilt av borettslaget skal benyttess på andres eiendom. Om dette skal la seg gjøre vil avhengig av eier av U1 og U2.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at ordningen med å kunne tilkalle Bomiljøvakten utvides til også å gjelde garasjeanleggene i U1 og U2.

Sak 10

Forslag C - Det foreslås at begrensningen av den enkeltes tilgang til egen bod opphører

Forslag fremmet av:
Bent Normann Tveten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det synes ikke rimelig at begrenset tilgang til egen bod opprettholdes som et permanent tiltak.

Styrets innstilling

Styret har lagt ned betydelige ressurser i arbeidet med å styrke sikkerheten i borettslaget.

Et sentralt tiltak har vært å begrense adgang til kun de områder den enkelte beboer naturlig skal ha tilgang til. Dette prinsippet har også vært gjeldende før dagens løsning med adgangsbrikker ble innført.

Beboere som av særskilte grunner har behov for utvidet tilgang, kan sende en begrunnet henvendelse til styret.

Styret anser det som både uhensiktsmessig og sikkerhetsmessig uheldig å gå tilbake til tidligere adgangsløsninger.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at begrensningen av den enkeltes tilgang til egen bod opphører

---

Sak 11

Forslag D - Det foreslås at styret etablerer en systematisk befaring av alle borettslagets områder med en gitt frekvens, det være seg trappeganger, garasjeanlegg, bodområder, sykkelboder, uteområder etc.

Forslag fremmet av:
Bent Tveten Normann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Slik det er nå synes det som om det i alt for stor grad er overlatt til beboere å melde fra om eventuelle avvik etc., spesielt med tanke på å oppdage behov for eventuelt nødvendig vedlikehold av boligmasse som med tiden kan oppstå.

Styrets innstilling

Det foretas allerede systematiske befaringer av bygningsmassen.

Noen av disse er lovpålagte, som kontroll av brannsentraler, røykluker og sprinkleranlegg. Andre regelmessige gjennomganger dekkes av våre driftsavtaler, for eksempel ventilasjonsanlegg. I tillegg foretar vaktmester og driftsleder jevnlige inspeksjonsrunder og rapporterer eventuelle avvik til styret.

I denne perioden har styret også tatt i bruk nye verktøy for mer effektiv håndtering av avvik.

Samtidig setter styret stor pris på tilbakemeldinger fra beboere om forhold som ennå ikke er blitt oppdaget, eller som opptar beboere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at det etableres en systematisk befaring av alle borettslagets områder med en gitt frekvens, det være seg trappeganger, garasjeanlegg, bodområder, sykkelboder, uteområder etc.

Sak 12

Orienteringssak - Vinterhage på takterasse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen har tidligere gitt styret mandat til å anskaffe en vinterhage på takterrassen innenfor en kostnadsramme på inntil kr 500 000.

Prosjektet ble midlertidig stanset da mobilantenner på takterrassen utløste krav om en sikkerhetssone på 10 meter.

Styret tok saken opp igjen i januar 2025 for å avklare eventuell strålingsfare knyttet til opphold på takterrassen. Telia har bekreftet at strålingen under antennene ligger innenfor lovlige grenseverdier, men at grenseverdiene overskrides rett foran antennene. På den vestlige delen av takterrassen, hvor vinterhagen er planlagt plassert, vil strålingsnivået ligge under gjeldende grenseverdier.

Styret har deretter innhentet tilbud fra tre ulike leverandører, men har så langt ikke funnet en løsning som holder seg innenfor den vedtatte kostnadsrammen.

I lys av forventede vedlikeholdskostnader fremover anbefaler styret at vi inntil videre utsette arbeid med prosjektet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar dette til orientering.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstiller Per Christian Larsen til vervet som styreleder.

Ved gjenvalg av Larsen godkjennes et styrehonorar på kr 165 000 per år, for kommende periode og som utbetales månedlig så lenge han innehar vervet som styreleder. I tillegg faktureres 3,5 % av styrehonoraret ekskl. mva. for dekning av kostnader til IT, telefoni og lisenser knyttet til utførelsen av vervet.

Roller og kandidater

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

- Per Christian Larsen

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

- Ingar Dalen

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

- Magnus Babsvik
- Per J. Bratlund

Vedlegg

1. 0673 Valgbrev 2025.pdf

Sak 14

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:

- Are Liljedahl Skeide

Sak 15

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Jonny Moldestad
- Nina Karlsson Zennegg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i perioden 2024-2025

Styret har i perioden arbeidet aktivt med å sikre forsvarlig drift og trygghet i borettslaget, samt gjennomgått og vurdert eksisterende leverandøravtaler.

1. Styremøter og saksbehandling

Det er i perioden avholdt 11 styremøter hvor totalt 73 saker har vært behandlet. Av disse omfatter ca. 25 saker oppfølging og orientering, mens de øvrige er innkommende saker som har krevd styrebehandling.

Bygget er nå over 11 år gammelt, og styret har hatt særlig fokus på kartlegging av kommende vedlikeholdsbehov, i tillegg til å sikre forsvarlig og løpende drift.

2. Vedlikeholdsprosjekter

- **Rørvedlikehold**: Det er gjennomført spyling av rør i hele borettslaget, og det er installert stakeluker for å sikre enklere vedlikehold i fremtiden.
- **Strømuttak i boder**: Det er montert stikkontakter i samtlige bodområder.
- **Fasadevask**: Det er utført fasadevask på baksiden og begge kortveggene av bueblokken.
- **Sykkelboder**: Det ble gjennomført en omfattende opprydding i sykkelbodene.
- **Belysning**: Styret har besluttet å igangsette utskifting av all belysning i fellesarealene.

3. Sikkerhet og innbrudd

I 2024 opplevde borettslaget flere innbrudd, noe som medførte betydelige kostnader og omfattende dialog med forsikringsselskap. Innbruddene skapte også stor utrygghet blant beboere og styret har brukt betydelige ressurser på å systematisere og reprogrammere adgangsbrikker. Beboere har fått adgang til de områder hver enkelt har behov for, slik at om brikker skulle komme på avveie vil tilgangen være redusert. I tillegg er skallsikringen forsterket, og tiltakene ser ut til å ha hatt god effekt.

Det er fortsatt enkelte utfordringer med uvedkommende i garasjeanlegget og oppgangene. Beboere oppfordres til å forsikre seg om at dører lukkes og låses, samt melde fra til styret dersom dører blir stående åpne.

4. Leverandøravtaler

- **Kranbilleverandør**: Avtalen med Oslo Kranbilservice er sagt opp, men selskapet er fortsatt tilgjengelig ved behov.
- **Renhold**: På bakgrunn av gjentatte klager ble det foretatt leverandørbytte til ISS i januar. Tilbakemeldingene har vært varierende, men ISS har lav terskel for utskifting av personell, og vi har løpende dialog med leverandøren for å sikre forbedring over tid.
- **TV og bredbånd:** Avtalen med Telia ble reforhandlet, noe som har resultert i bedre betingelser for borettslaget.

5. Beboerhenvendelser

Det er registrert ca. 500 henvendelser fra beboere, av ulik art og omfang. Alle henvendelser besvares fortløpende. Det oppleves som positivt at mange beboere benytter seg av driftslederkontoret for praktiske og dagligdagse spørsmål.

6. Økonomi

Borettslaget har fortsatt en tilfredsstillende økonomi, men de siste årene har utgiftene vært høyere enn inntektene fra felleskostnader. Samtidig eldes bygningsmassen, og vi må forvente økte vedlikeholdskostnader i årene som kommer.

Til generalforsamlingen i Dreieskivakvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 593 850**	**684 332**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 007 575	27 963 667
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 498 900	-4 294 463
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-3 973 826	-22 257 494
Innsk. øremerk. bankkto		-15 386	-8 606
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		250 480	-493 586
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-230 057**	**909 518**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 363 793**	**1 593 850**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 731 429	3 555 566
Kortsiktig gjeld	-367 636	-1 961 716
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 363 793**	**1 593 850**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		16 738 170	15 992 023	16 347 660	16 347 660
Innkrevde felleskostnader	2	13 517 819	11 259 882	12 097 340	12 810 190
Andre inntekter	3	3 305	861 852	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**30 259 294**	**28 113 757**	**28 445 000**	**29 157 850**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-49 000	-49 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-278 200
Revisjonshonorar	6	-18 950	-15 500	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-285 305	-270 945	-287 000	-301 000
Konsulenthonorar	7	-8 003	-65 200	-50 000	-50 000
Kontingenter		-52 800	-52 800	-52 800	-53 000
Drift og vedlikehold	8	-1 959 491	-1 651 127	-1 440 000	-2 066 000
Kommunale avgifter	9	-196 767	-439 065	0	0
Kostnader sameie	14	-8 396 854	-4 887 449	-5 724 000	-6 067 440
Energi/fyring		-256 339	-561 306	-700 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 377 848	-1 400 948	-1 470 000	-1 529 000
Andre driftskostnader	10	-1 171 859	-1 082 186	-1 045 996	-1 080 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 020 875**	**-10 723 186**	**-11 093 796**	**-12 189 640**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**16 238 419**	**17 390 571**	**17 351 204**	**16 968 210**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 973 826	22 257 494	0	0
DRIFTSRESULTAT		**20 212 245**	**39 648 065**	**17 351 204**	**16 968 210**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 388	21 057	0	0
Finanskostnader	12	-13 245 058	-11 705 456	-13 556 000	-13 050 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-13 204 670**	**-11 684 398**	**-13 556 000**	**-13 050 000**
ÅRSRESULTAT		**7 007 575**	**27 963 667**	**3 795 204**	**3 918 210**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 007 575	27 963 667		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	634 299 000	634 299 000
Tomt		95 316 000	95 316 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	205 560	456 040
Andre varige driftsmidler	15	3	3
Miljøbankkonto, øremerket		477 914	406 270
SUM ANLEGGSMIDLER		**730 298 477**	**730 477 313**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 333	1 667
Forskuddsbetalte kostnader		317 835	366 609
Andre kortsiktige fordringer	16	60 067	70 867
Driftskonto OBOS-banken		724 220	3 111 217
Sparekonto OBOS-banken		627 973	5 206
SUM OMLØPSMIDLER		**1 731 429**	**3 555 566**
SUM EIENDELER		**732 029 906**	**734 032 879**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 264 * 5 000		1 320 000	1 320 000
Opptjent egenkapital	17	269 919 112	262 911 537
SUM EGENKAPITAL		**271 239 112**	**264 231 537**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	241 086 153	248 558 879
Borettsinnskudd	19	218 884 500	218 884 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	452 505	396 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		**460 423 158**	**467 839 626**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		237 025	121 017
Påløpte renter		71 139	1 145 379
Påløpte avdrag		0	306 750
Påløpte kostnader		59 507	0
Energiavregning		0	388 465
Annen kortsiktig gjeld	21	-35	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**367 636**	**1 961 716**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**732 029 906**	**734 032 879**

Pantstillelse	22	729 615 000	729 615 000
Garantiansvar	14	581 561	665 137

Oslo, 30.04.2025
Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

Per Christian Larsen	Ellen Irene Midtsem Aabol	Tom Van Aylward
Jan Inge Johannessen	Are Liljedahl Skeide	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 806 900
Mnd. energiavregning	2 281 805
Garasje	222 000
Eiendomsskatt	192 139
Gebyr vedr. garasjev.	14 375
Diverse	600
Kapitalkostn. lån 1	16 685 806
Regulering lån 1	52 364
Overført til kapitalkostnader	-16 738 170
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**13 517 819**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	105
Nøkler	3 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 305**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 950.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 003
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 003**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-597 110
Drift/vedlikehold VVS	-278 831
Drift/vedlikehold elektro	-211 318
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-383 901
Drift/vedlikehold heisanlegg	-397 798
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 964
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 212
Kostnader dugnader	-1 359
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 959 491**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-196 767
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-196 767**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 000
Diverse leiekostnader/leasing	-63 866
Driftsmateriell	-5 194
Vaktmestertjenester	-535 852
Vakthold	-43 386
Renhold ved firmaer, 13 fakturaer	-398 461
Andre fremmede tjenester	-24 094
Kontor- og datarekvisita	-2 244
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-17 942
Kontingenter	-71 280
Bank- og kortgebyr	-2 955
Velferdskostnader	-1 086
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 171 859**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 556
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 153
Andre renteinntekter	3 679
SUM FINANSINNTEKTER	**40 388**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-13 239 270
Andre rentekostnader	-5 788
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 245 058**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2013	634 299 000
SUM BYGNINGER	**634 299 000**

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: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 18296/26709 deler av Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie (s. 686). Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i s. 686 som utgjør kr 581 561

Selskapets andel i s. 686 vises som anleggsmidler/gjeld under posten "andel egenkapital/gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnadene i s. 686 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertemaskin		
Tilgang 2022	42 039	
Avskrevet tidligere	-42 038	
Avskrevet i år	0	
		1
Sykkelstativ		
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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	60 067
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**60 067**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	83 498 970
Egenkapital fra IN tidligere år	186 921 513
Egenkapital fra IN 2024	3 973 826
Reduksjon EK fra IN	-4 475 197
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**269 919 112**

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 GJELDSBREVLÅN
OBOS-Boligkreditt AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 36 år.

Opprinnelig, 2013	- 437 769 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 288 608	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 498 900	
Nedbetalt tidligere, IN	186 921 513	
Nedbetalt i år, IN	3 973 826	
		-241 086 153
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-241 086 153**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2013	-218 884 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-218 884 500**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-452 505
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-452 505**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

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

Borettsinnskudd	218 884 500
Pantelån	241 086 153
Påløpte avdrag	0
Beregnede IN-forpliktelser	186 420 142
TOTALT	**646 390 795**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	634 299 000
Tomt	95 316 000
TOTALT	**729 615 000**

Resultatanalyse 2024
Dreieskivakvartalet Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	16 738 170	16 347 660	-390 510	-2 %
Innkrevde felleskostnader	13 517 819	12 097 340	-1 420 479	-12 %
Andre inntekter	3 305	0	-3 305	100 %
Sum driftsinntekter	**30 259 294**	**28 445 000**	**-1 814 294**	**-6 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-36 660	-49 000	-12 340	25 %
Styrehonorar	-260 000	-260 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-18 950	-15 000	3 950	-26 %
Forretningsførerhonorar	-285 305	-287 000	-1 695	1 %
Konsulenthonorar	-8 003	-50 000	-41 997	84 %
Kontingenter	-52 800	-52 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-1 959 491	-1 440 000	519 491	-36 %
Kommunale avgifter	-196 767	0	196 767	100 %
Kostnader sameie	-8 396 854	-5 724 000	2 672 854	-47 %
Energi/fyring	-256 339	-700 000	-443 661	63 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 377 848	-1 470 000	-92 152	6 %
Andre driftskostnader	-1 171 859	-1 045 996	125 863	-12 %
Sum driftskostnader	**-14 020 875**	**-11 093 796**	**2 927 079**	**-26 %**
Driftsresultat før IN	**16 238 419**	**17 351 204**	**1 112 785**	**6 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	3 973 826	0	-3 973 826	100 %
Driftsresultat	**20 212 245**	**17 351 204**	**-2 861 041**	**-16 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	40 388	0	-40 388	100 %
Finanskostnader	-13 245 058	-13 556 000	-310 942	2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-13 204 670**	**-13 556 000**	**-351 330**	**3 %**
Årsresultat	**7 007 575**	**3 795 204**	**-3 212 371**	**-85 %**

Til årsmøtet i Turbinveien 4B - 24 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turbinveien 4B - 24 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

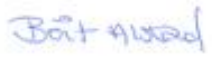
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

TURBINVEIEN 4B - 24 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 912 166 538, KUNDENR. 686

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 195 158	5 668 608	6 802 000	7 946 000
Andre inntekter	3	1 200 200	700 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 395 358**	**6 368 608**	**6 802 000**	**7 946 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-588 386	-559 349	-576 500	-577 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-15 500	-18 938	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-48 730	-46 275	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	7	-126 803	-106 555	-10 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-1 074 203	-1 448 354	-940 000	-1 133 000
Forsikringer		-616 420	-416 522	-616 000	-739 000
Kommunale avgifter	9	-2 864 118	-2 465 594	-2 842 000	-3 201 000
Garasjer	10	-656 283	-366 393	-250 000	-370 000
Andre anlegg		0	0	-500 000	-500 000
Kostnader sameie	15	-410 909	-353 971	0	0
Energi/fyring	11	-2 933 154	-411 565	0	0
Andre driftskostnader	12	-357 003	-345 469	-367 000	-374 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 751 510**	**-6 598 984**	**-6 223 500**	**-7 124 000**
DRIFTSRESULTAT		**-356 152**	**-230 376**	**578 500**	**822 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 511	5 371	0	0
Finanskostnader	14	-46 557	-8 450	0	-50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-41 046**	**-3 079**	**0**	**-50 000**
ÅRSRESULTAT		**-397 198**	**-233 455**	**578 500**	**772 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-397 198	-233 455		

TURBINVEIEN 4B - 24 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 912 166 538, KUNDENR. 686

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	237 859	235 585
SUM ANLEGGSMIDLER		**237 859**	**235 585**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		130 905	147 181
Forskuddsbetalte kostnader		20 486	5 920
Energiavregning		0	828 511
Driftskonto OBOS-banken		166 934	32 855
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 050	26 070
Sparekonto OBOS-banken		50 410	5 142
SUM OMLØPSMIDLER		**393 785**	**1 045 679**
SUM EIENDELER		**631 644**	**1 281 263**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	35 087	432 284
SUM EGENKAPITAL		**35 087**	**432 284**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		429 173	753 005
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	52 940	44 458
Annen kortsiktig gjeld	18	114 444	51 516
SUM KORTSIKTIG GJELD		**596 557**	**848 979**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**631 644**	**1 281 263**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	207 809	318 582

Oslo, 30.04.2025
Styret i Turbinveien 4B - 24 Eierseksjonssameie

Per Christian Larsen | Magnus Therie Babsvik | Øystein Embretsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader, Borettslag	5 303 126
Felleskostnader, Garasje	804 123
Felleskostnader, Næring	195 278
Avregning ecoguard (månedlig)	1 892 631
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 195 158**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra kapitalinnkreving	1 200 000
Nøkler	200
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 200 200**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-452 827
Påløpte feriepenger	-54 339
Arbeidsgiveravgift	-79 970
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-588 386**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-126 803
SUM KONSULENTHONORAR	**-126 803**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 241
Drift/vedlikehold VVS	-128 578
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 896
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-347 063
Drift/vedlikehold brannsikring	-377 203
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-140 223
Egenandel forsikring	-29 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 074 203**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 753 025
Renovasjonsavgift	-1 111 093
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 864 118**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-401 399
Vaktmester	-254 885
SUM KOSTNADER GARASJER	**-656 283**

SUM GARASJER	**-656 283**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-2 493 108
Andre fyringskostnader	-440 046
SUM ENERGI / FYRING	**-2 933 154**

Til andelseierne i Dreieskiva borettslag

Generalforsamling med behandling av bytte forretningsfører

På årets generalforsamling legger styret i borettslaget frem et forslag om bytte av forretningsfører. I den forbindelse ønsker vi å synliggjøre fordeler for både styret og andelseiere ved å være forvaltet hos OBOS.

Hva betyr det å ha OBOS som forretningsfører?

- **Ingen risiko for manglende betaling av felleskostnader:** Som medlemslag har borettslaget full garanti for innbetalingen av felleskostnader gjennom ordningen «Garantert betaling av Felleskostnader». Dette innebærer en forutsigbar og stabil likviditet for borettslaget.
- **Miljøkonto:** I tråd med vedtak på OBOS generalforsamling våren 2021 gir OBOS tilbake til bomiljø, klima og miljøtiltak til alle våre medlemslag. Over en 5 års periode skal det overføres til sammen 250 millioner kroner, og pr. 31.12.24 har deres borettslag fått overført kr 452 505. Det gjenstår fortsatt 90 millioner kroner som skal fordeles de neste årene, noe dere vil gå glipp av ved et bytte av forretningsfører.
- **Samfunnsansvar:** OBOS er en medlemsorganisasjon som ikke betaler utbytte til kommersielle eiere, men bruker overskuddet på fremtidsretta tiltak som kommer medlemmene til gode. Vi er opptatt av livet mellom husene!
- **Alt på ett sted:** Vi i OBOS tilbyr det meste av tjenester knyttet til boligforvaltning: regnskap, innkreving, bank, forsikring, HMS, juridisk-, teknisk-, økonomisk- og administrativ rådgivning. Enkelt og trygt både for styret og beboere.
- **Digitale kundeløsninger for styret og beboere:** Vi har utviklet prisvinnende digitale kundeløsninger som Styrerommet og Vibbo. Dette er løsninger som «snakker» med vårt fagsystem og gjør at styret slipper manuelle oppføringer. Disse løsningene benytter dere kostnadsfritt. Løsningene inkluderer også HMS-modul og en egen modul for vedlikehold, Vedlikehold & Bærekraft.
- **Fornøyde kunder:** Kundeundersøkelser viser at 95% av styreledere i borettslag vi forvalter er meget fornøyd med oss.
- **Konkurransedyktige betingelser:** Gitt kvalitet og omfang av tjenestene vi leverer, skal prisene OBOS tilbyr være konkurransedyktige. Spesielt til våre medlemslag.
- **Veien videre:** Uansett beslutning, vil fortsatt alle eiere være OBOS-medlemmer. OBOS-medlemmer vil fortsatt ha forkjøpsrett ved eierskifter i Dreieskivakvartalet borettslag, noe OBOS fortsatt håndterer. Uavhengig av denne saken og beslutningen dere tar, så ønsker vi et godt samarbeid fremover.

Vi oppfordrer alle andelseierne til å delta på generalforsamlingen, slik at beslutningen som tar har best mulig forankring blant dere eierne. Hvis dere har spørsmål til oss i OBOS angående dette, ber vi deg ta kontakt med oss direkte.

Med vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Nina Therese Brotke
Avdelingsdirektør OBOS medlemslag Oslo
nina.brotke@obos.no
Telefon: 22 98 14 66

Line Hovland
Teamleder
line.hovland@obos.no
Telefon: 22 86 83 82

Til medlemmer av valgkomiteen i Dreieskivakvartalet Borettslag,

28.02.2025

Valgkomiteens oppgaver i Dreieskivakvartalet Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Jonny Moldestad	Turbinveien 12
Nina Karlsson Zennegg	Turbinveien 22

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Styremedlem	Ellen Irene Midtsem Aabol	Turbinveien 20

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Per J Bratlund	Turbinveien 18
Varamedlem	Geir Solheim	Turbinveien 10

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

E) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

Om OBOS sin generalforsamling

Classified: General Business

Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevnelse og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling
Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **01.03.2025.**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Dreieskivakvartalet Borettslag
Org.nr. 911557800

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majken Bjerknes Hjalmarsen
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf. 22981458
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Classified: General Business

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges vei 86 a, 1361 Østerås
Styremedlem	Ellen Irene Midtsem Aabol	Turbinveien 20
Styremedlem	Tom Van Aylward	Turbinveien 8
Styremedlem	Jan Inge Johannessen	Turbinveien 12
Styremedlem	Are Liljedahl Skeide	Turbinveien 8
Varamedlem	Per J Bratlund	Turbinveien 18
Varamedlem	Geir Solheim	Turbinveien 10

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert	
Jan-Inge Johannessen	Turbinveien 12
Varadelegert	
Ellen Irene Midtsem Aabol	Turbinveien 20

VALGKOMITEEN

Jonny Moldestad	Turbinveien 12
Nina Karlsson Zennegg	Turbinveien 22

Classified: General Business

0673 Dreieskivakvartalet Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Per Christian Larsen
Otto Ruges vei 86 a, 1361 Østerås
pcl@thegoodcompany.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tom Van Aylward
Turbinveien 8
tom.van.aylward@gmail.com

Jan Inge Johannessen
Turbinveien 12
jainjo@yahoo.no

Are Liljedahl Skeide
Turbinveien 8
aresk@klassekampen.no

Per J Bratlund
Turbinveien 18
perj.bratlund@gmail.com

Som styremedlemmer foreslås:

Ingar Dalen
Turbinveien 6
ingardalen10@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Magnus Babsvik
   Turbinveien 6
   magnus.babsvik@gmail.com

2. Per J Bratlund
   Turbinveien
   perj.bratlund@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Jan-Inge Johannessen
Turbinveien 18

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Are Liljedahl Skeide
Turbinveien 8

Classified: General Business

E. Som valgkomité foreslås:

Jonny Moldestad
Turbinveien 12
jonnpm@online.no

Nina Karlsson Zennegg
Turbinveien 22
nina.zennegg@gmail.com

Dato 28.2.2025

I valgkomiteen for Dreieskivakvartalet Borettslag

Jonny Moldestad Nina Karlsson Zennegg

Classified: General Business

Valgkomiteens begrunnelse for innstilling

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. Dette har medført at arbeidet med å sette sammen et styre fortsetter å være en utfordring, og heller ikke i år har vi klart å få inn flere kvinner, eller erstatte hun som ikke tar gjenvalg.
Dette håper vi å få endret på i årene som kommer og vil med dette oppfordre kvinner til å melde sin interesse neste år, da det er bra at valgkomiteen har flere og et bredere utvalg av kandidater enn det vi har hatt de 4-5 siste årene.

Styret består – som tidligere – av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 vara.

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.

Classified: General Business

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
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: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 911557800
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Oslo K, Auditoriet (Adresse: Freserveien 1, 0195 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 53
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering: Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Per Christian Larsen er valgt som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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. Konstituering: 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.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Majken Hjalmarsen valgt. Ketil Edvardsen er valgt som protokollvitne.

✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering: 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 føres til opptjent egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 278 200. Dette inkluderer honorar til ekstern styreleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 278 200.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag A - Samtykke til styrets oppsigelse av gjeldende forretningsføreravtale med navn Obos

Styret ønsker å kunne å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget, for å få fjernet de konkurransehemmende klausulene dagens avtale inneholder og dermed fritt kunne forhandle med boligbyggelaget og eventuelle andre aktører om en ny og forbedret forretningsføreravtale for borettslaget.

Til opplysning har boligbyggelaget etter borettslagsloven § 8-11 rett til å kunne uttale seg skriftlig i forbindelse med oppsigelsen av den gjeldende forretningsføreravtalen senest samtidig med innkalling til generalforsamlingen. Vedlagt følger boligbyggelagets skriftlige redegjørelse i denne forbindelse.

Styret kan ikke se at boligbyggelagets redegjørelse endrer noe med hensyn til styrets oppsigelse av den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget, og kan for øvrig ikke se noen grunn til å videreføre dagens konkurransehemmende forretningsføreravtale.

Styret i borettslaget er demokratisk valgt av borettslagets generalforsamling for å sikre en forsvarlig drift av borettslaget og ivareta alle andelseiernes felles interesser på best mulig måte. Ett av styrets mål er å sikre best mulig tjenester for best mulig pris. Styret forhandler og konkurranseutsetter rutinemessig borettslagets leveranser og tjenester for å oppnå dette målet.

Den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget inneholder, i tillegg til en opprinnelig bindingstid på ti år, en klausul som forhindrer styret i å kunne forhandle og eventuelt konkurranseutsette forretningsførselen. Den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget inneholder nemlig en klausul om at borettslagets generalforsamling må gi sitt samtykke med 2/3 flertall for å si opp den gjeldende avtalen og dermed kunne konkurranseutsette forretningsførselen for borettslaget. Dette er en uheldig situasjon som hindrer styret i å effektivt kunne ivareta fellesskapets interesser og oppnå en best mulig forretningsføreravtale på vegne av andelseierne.

Styret ber om generalforsamlingens støtte til styrets beslutning om å si opp den gjeldende forretningsføreravtalen med boligbyggelaget for å få fjernet de konkurransehemmende klausulene

og fritt kunne forhandle med boligbyggelaget og eventuelle andre aktører om en ny og forbedret forretningsføreravtale.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. 29 nei mot 20 for..

8. Forslag B - Endring av husordenreglene §7 Fellesarealer

Fremmet av: Anonymt

Det er blitt observert at flere leiligheter i borettslaget bruker gangen utenfor sin leilighet til oppbevaring av private eiendeler som skohyller, kommoder, stativ, barnevogner og generell lagring.

Disse gangene er fellesområder som ikke skal benyttes til oppbevaring av private eiendeler.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt.

9. Forslag C - Det foreslås at ordningen med å kunne tilkalle Bomiljøvakten utvides til også å gjelde garasjeanleggene i U1 og U2.

Fremmet av: Bent Norman Tveten

Styrets innstilling
U1 og U2 tilhører ikke borettslaget og styret mener det vil være problematisk at det vedtas vekterordning bestilt av borettslaget skal benyttess på andres eiendom. Om dette skal la seg gjøre vil avhengig av eier av U1 og U2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar at ordningen med å kunne tilkalle Bomiljøvakten utvides til også å gjelde garasjeanleggene i U1 og U2.

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Generalforsamlingen ber styre løse sikkerhetsutfordringene i garasjeanlegget.

Forslaget ble vedtatt

10. Forslag D - Det foreslås at begrensningen av den enkeltes tilgang til egen bod opphører

Fremmet av: Bent Normann Tveten

Det synes ikke rimelig at begrenset tilgang til egen bod opprettholdes som et permanent tiltak.

Styrets innstilling
Styret har lagt ned betydelige ressurser i arbeidet med å styrke sikkerheten i borettslaget.

Et sentralt tiltak har vært å begrense adgang til kun de områder den enkelte beboer naturlig skal ha tilgang til. Dette prinsippet har også vært gjeldende før dagens løsning med adgangsbrikker ble innført.

Beboere som av særskilte grunner har behov for utvidet tilgang, kan sende en begrunnet henvendelse til styret.

Styret anser det som både uhensiktsmessig og sikkerhetsmessig uheldig å gå tilbake til tidligere adgangsløsninger.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

11. Forslag E - Det foreslås at styret etablerer en systematisk befaring av alle borettslagets områder med en gitt frekvens, det være seg trappeganger, garasjeanlegg, bodområder, sykkelboder, uteområder etc.

Fremmet av: Bent Tveten Normann

Slik det er nå synes det som om det i alt for stor grad er overlatt til beboere å melde fra om eventuelle avvik etc., spesielt med tanke på å oppdage behov for eventuelt nødvendig vedlikehold av boligmasse som med tiden kan oppstå.

Styrets innstilling
Det foretas allerede systematiske befaringer av bygningsmassen.

Noen av disse er lovpålagte, som kontroll av brannsentraler, røykluker og sprinkleranlegg. Andre regelmessige gjennomganger dekkes av våre driftsavtaler, for eksempel ventilasjonsanlegg. I tillegg foretar vaktmester og driftsleder jevnlige inspeksjonsrunder og rapporterer eventuelle avvik til styret.

I denne perioden har styret også tatt i bruk nye verktøy for mer effektiv håndtering av avvik.

Samtidig setter styret stor pris på tilbakemeldinger fra beboere om forhold som ennå ikke er blitt oppdaget, eller som opptar beboere.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

12. Forslag F - Orienteringssak - Vinterhage på takterasse

Generalforsamlingen har tidligere gitt styret mandat til å anskaffe en vinterhage på takterrassen innenfor en kostnadsramme på inntil kr 500 000.

Prosjektet ble midlertidig stanset da mobilantenner på takterrassen utløste krav om en sikkerhetssone på 10 meter.

Styret tok saken opp igjen i januar 2025 for å avklare eventuell strålingsfare knyttet til opphold på takterrassen. Telia har bekreftet at strålingen under antennene ligger innenfor lovlige grenseverdier, men at grenseverdiene overskrides rett foran antennene. På den vestlige delen av takterrassen, hvor vinterhagen er planlagt plassert, vil strålingsnivået ligge under gjeldende grenseverdier.

Styret har deretter innhentet tilbud fra tre ulike leverandører, men har så langt ikke funnet en løsning som holder seg innenfor den vedtatte kostnadsrammen.

Transaksjon 09222115557547902676 Signert MBH2, KE, PCL

I lys av forventede vedlikeholdskostnader fremover anbefaler styret at vi inntil videre utsette arbeid med prosjektet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar dette til orientering.
>
> ✓ **Vedtatt. Saken ble tatt til orientering.**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstiller Per Christian Larsen til vervet som styreleder.

Ved gjenvalg av Larsen godkjennes et styrehonorar på kr 165 000 per år, for kommende periode og som utbetales månedlig så lenge han innehar vervet som styreleder. I tillegg faktureres 3,5 % av styrehonoraret ekskl. mva. for dekning av kostnader til IT, telefoni og lisenser knyttet til utførelsen av vervet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Christian Larsen

Følgende stilte til valg:
Per Christian Larsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ingar Dalen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ingar Dalen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Babsvik
Per J. Bratlund

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Magnus Babsvik
Per J. Bratlund

14. 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

Valgt ved akklamasjon.
Følgende stilte til valg:
Jan-Inge Johannessen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Are Liljedahl Skeide

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Are Liljedahl Skeide

15. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jonny Moldestad
Nina Karlsson Zennegg

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Jonny Moldestad
Nina Karlsson Zennegg

Transaksjon 09222115557547902676 Signert MBH2, KE, PCL

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 03.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200709310-82 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	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 tilleggsdokumentasjon ble godkjent 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

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 Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

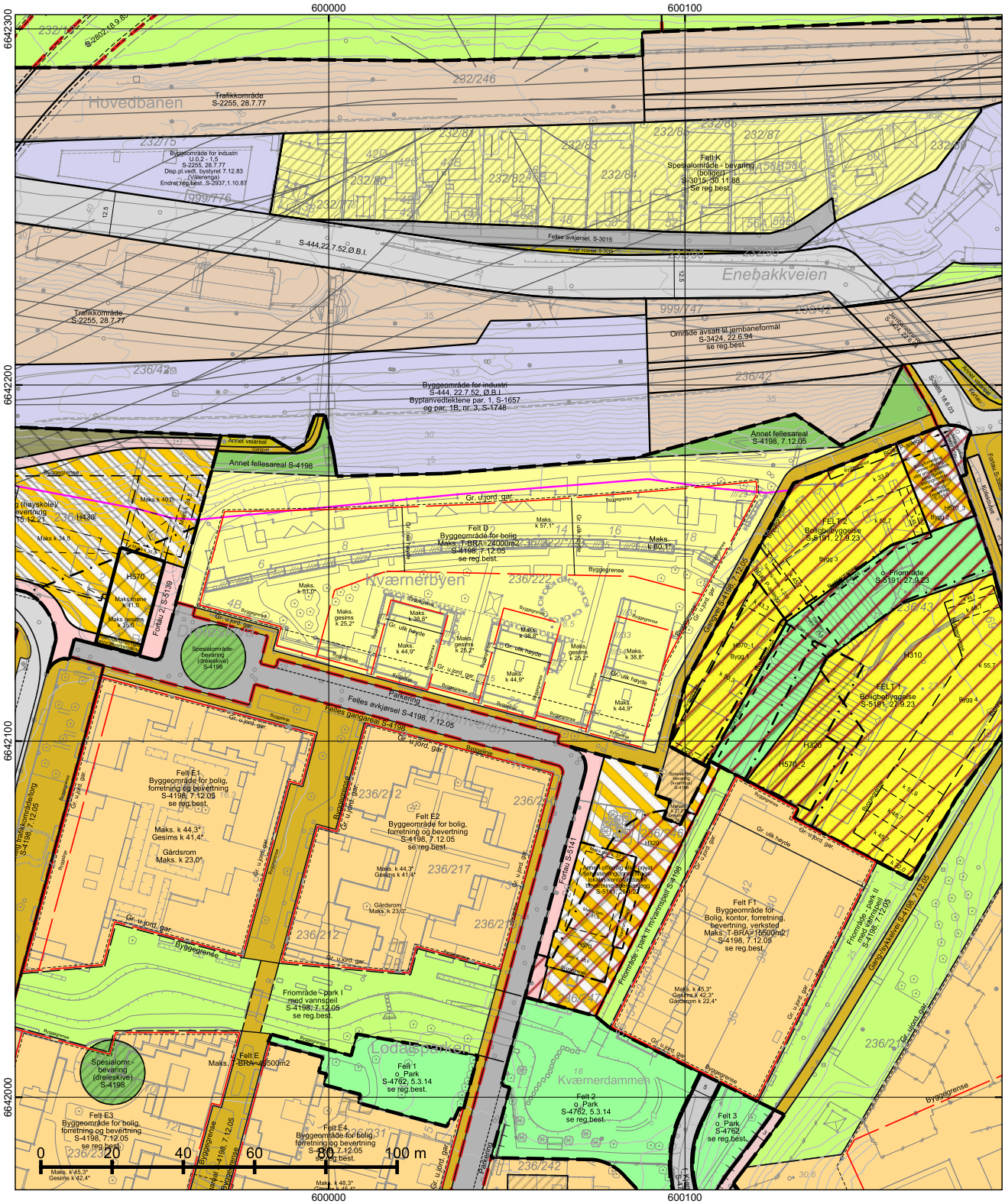
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232869/ 86536630
Deres ref.: 42404/ HASK@MSNOP
Adresse: TURBINVEIEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/222

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232869/ 86536630
Deres ref.: 42404/ HASK@MSNOP
Adresse: TURBINVEIEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/222

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

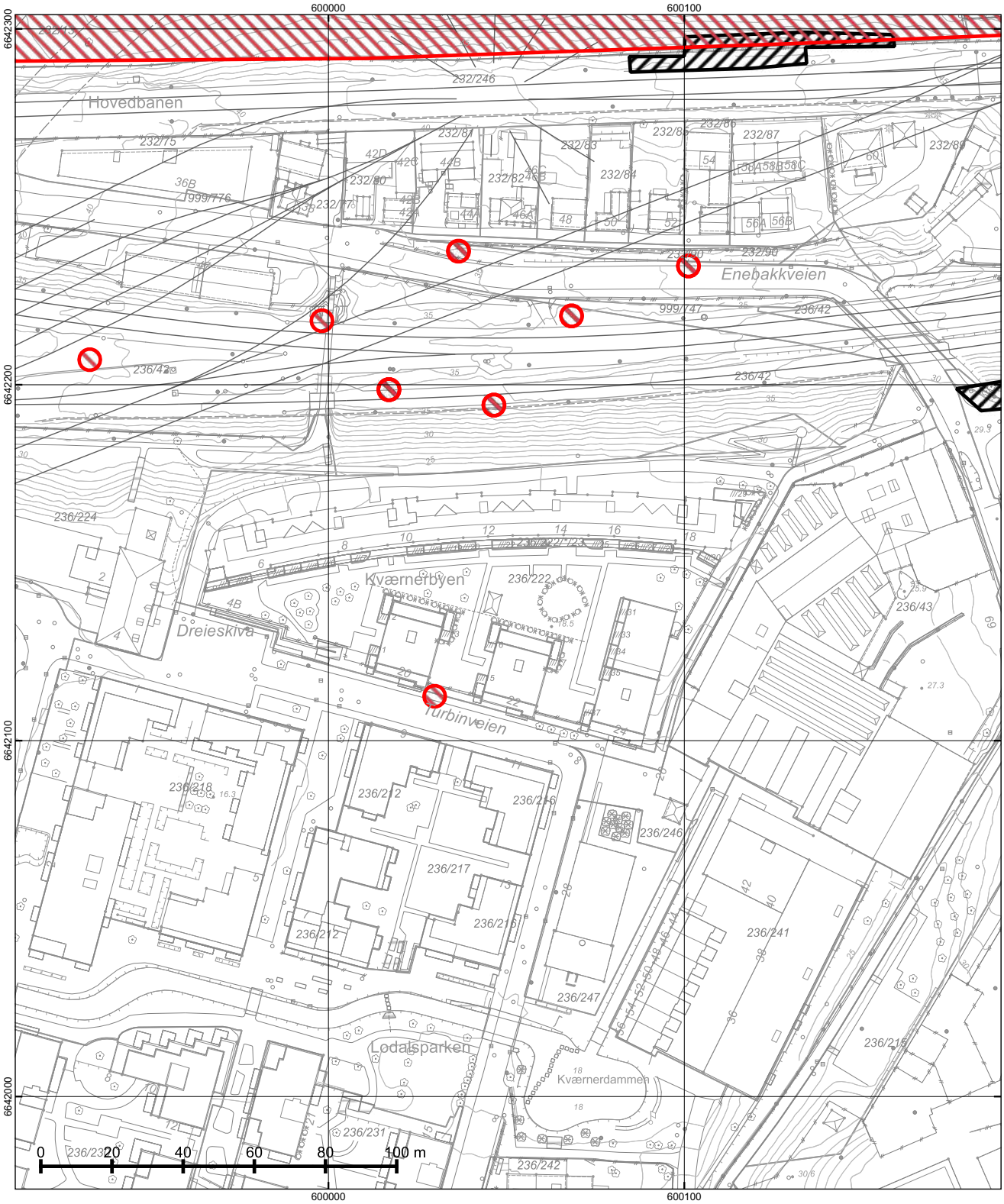
PlottID/Best.nr: 232869/ 86536630
Deres ref.: 42404/ HASK@MSNOP
Adresse: TURBINVEIEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/222

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

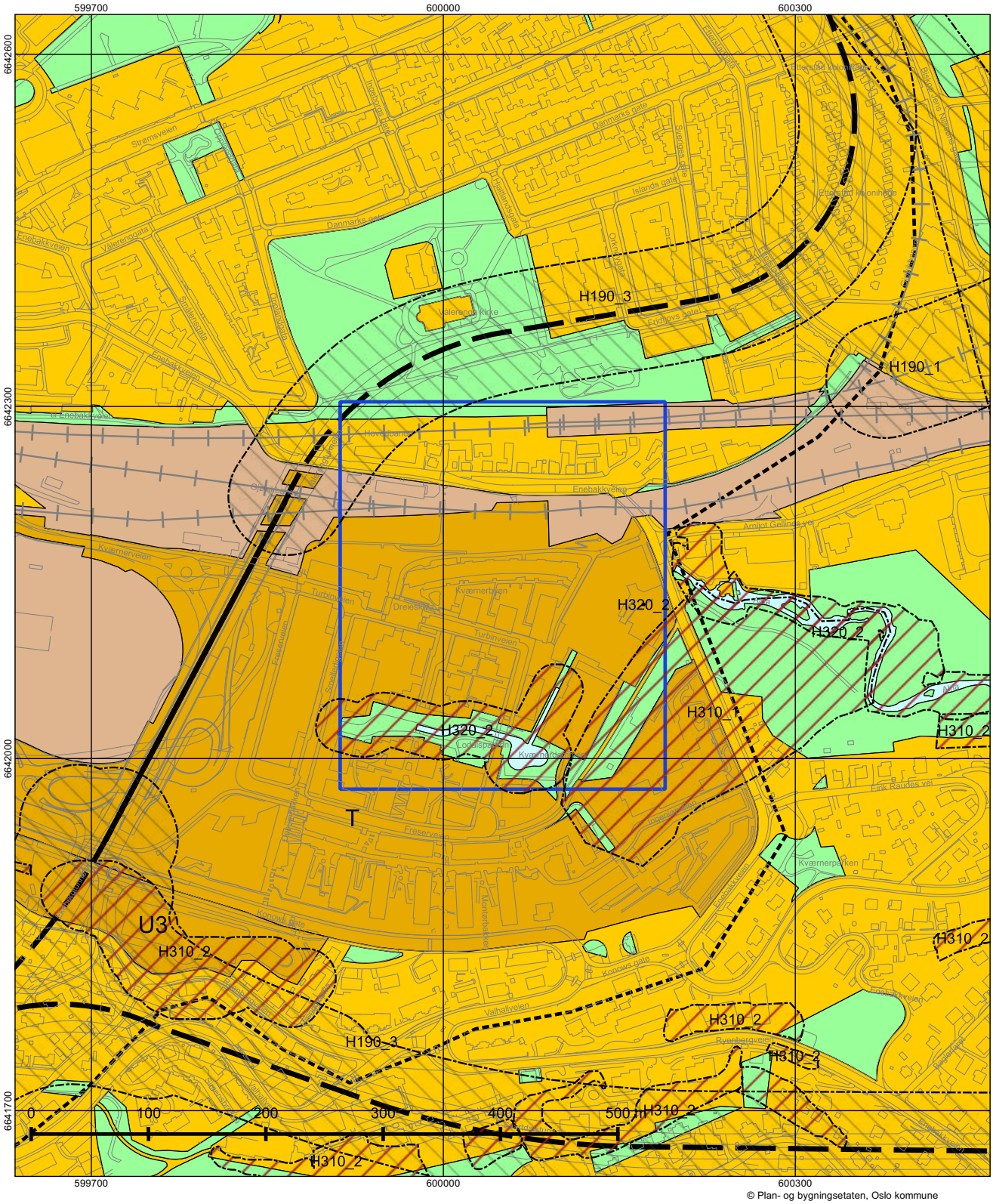
Dato: 20.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– 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: 232869/ 86536630
Deres ref.: 42404/ HASK@MSNOP
Adresse: TURBINVEIEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/222

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232869/86536630
Deres ref.: 42404/ HASK@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 20.07.2026
Kunde: Hanna Sidaker
Laget for: lovisa@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536630
Deres ref: 9353538

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 236, BNR. 222.

Vi viser til bestilling av 20.07.2026 for eiendom gnr. 236, bnr. 222.

GNR. 236 BNR. 222

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.05.2013.

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

9435 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

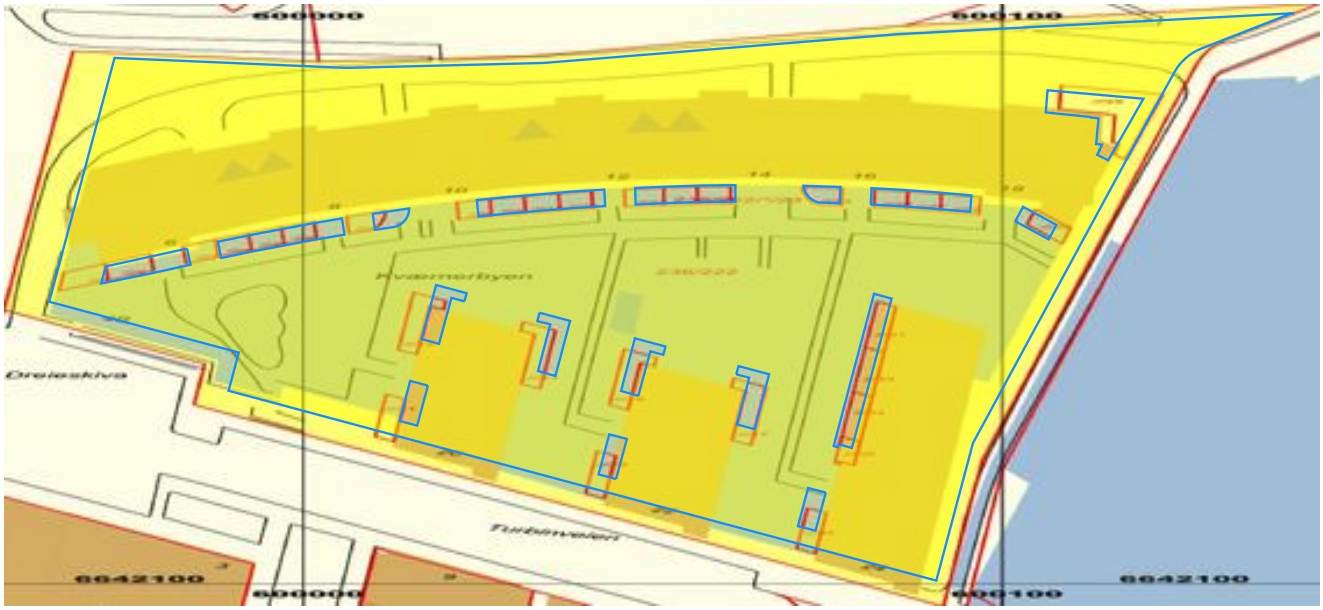
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

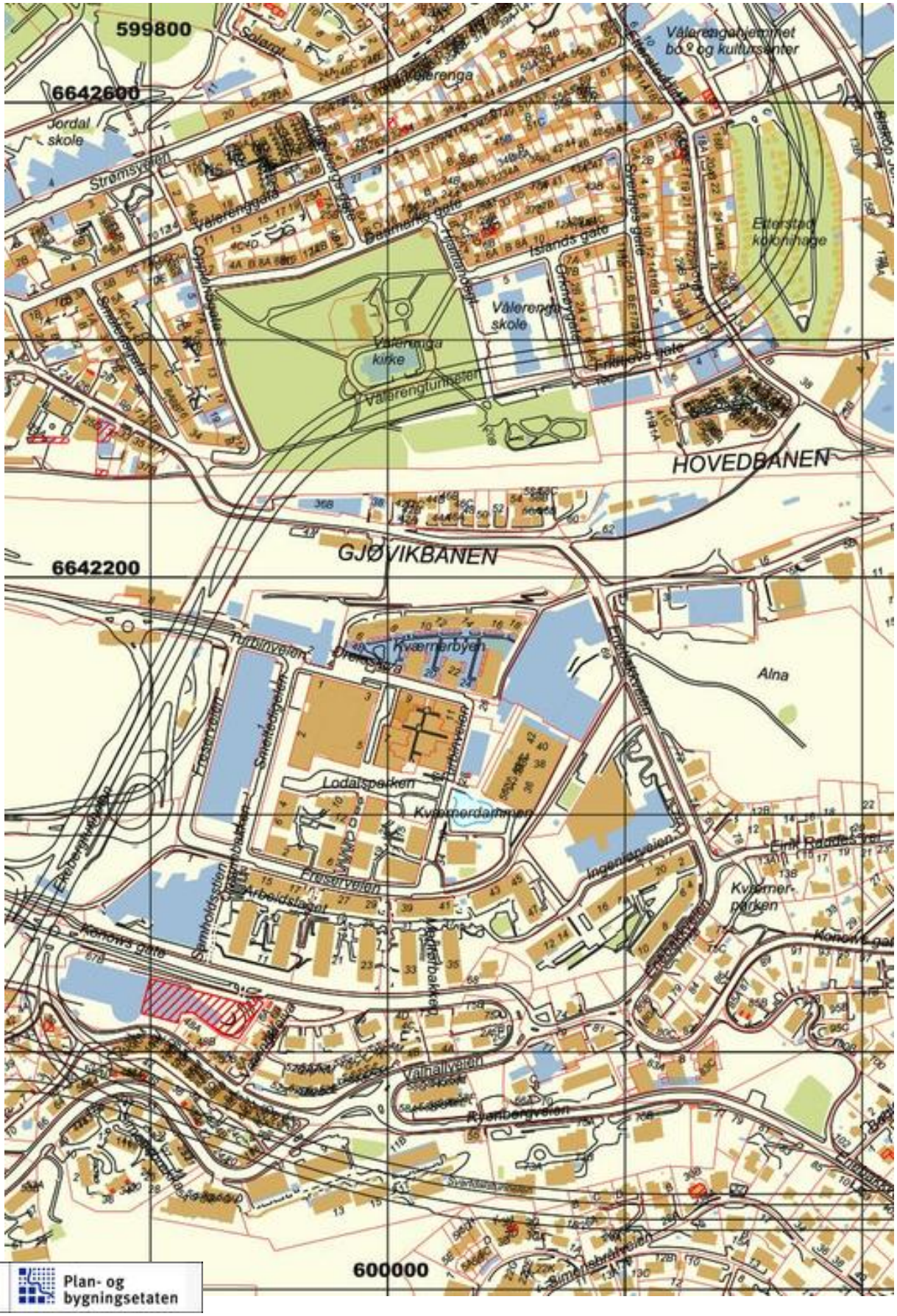
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten

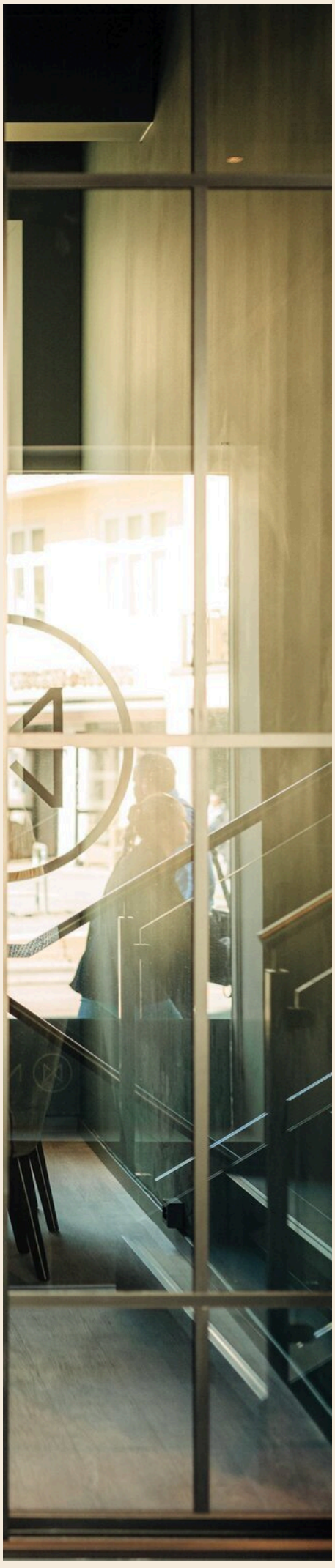

599800
6642600
6642200
600000
Jordal skole
Stromsveien
Valerengata
Valerenga kirke
Valerengtunnelen
Valerenga skole
Islands gate
Etterstad kolonihage
HOVEDBANEN
GJØVIKBANEN
Kværnerbyen
Alna
Lodalsparken
Kvernerdammen
Trosterveien
Arbeidslaget
Konows gate
Ryenbergveien
Kvernerparken
Plan- og bygningsetaten

Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0245/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Turbinveien 20 0195 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 222 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanna Skiaker
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
h.skiaker@nordvikbolig.no
930 00 035



Helene Almli
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566

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