

Æ

# Turbinveien 18

0195 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Mari Rolfsen Ask

EIENDOMSMEGLER MNEF

47 37 48 43

[mra@eie.no](mailto:mra@eie.no)

EIE Sandvika



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....         | 7   |
| Ditt nye hjem? .....           | 18  |
| Informasjon & dokumenter ..... | 88  |
| Kort om oss .....              | 251 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Turbinveien 18, 0195 Oslo, Etasje: 1

## MATRIKSEL

Andelsnr. 178 Orgnr. 911557800 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 66 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 59 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

Sjakt mellom badrom og soverom 2 er iht NS 3940 medregnet i boligens interne bruksareal (BRA - i)

Takhøyde: Takhøyder er målt tilfeldige steder i leiligheten fra 2,23 meter til 2,46 meter.

Leiligheten har en praktisk og åpen planløsning bestående av følgende romfordeling: Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til markterrasse på 13 kvm, flislagt bad og to gode soverom. Videre følger det med en kjellerbod på 7 kvm, tilgang til felles sykkelbod og garasje plass.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

2012

## TOMT

Fellestomt 8904 kvm

## PRISANTYDNING

3 560 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kenneth Samuelsen Takstdato: 19.04.24 10:29

## ANDEL FELLESgjELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 1 414 702,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 8 483,- pr. 31.12.23

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 560 000,- (Prisantydning)

kr 1 414 702,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 974 702,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Forkjøpsrettsgebyr)

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 983 883,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 992 133,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 11 271,- pr. mnd.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen blir levert av OBOS.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Thi Thu Huynh Nguyen

## Beskrivelse

### PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller merket nr. 177.

Det er med mulighet for å sette opp lader til elbil.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt, også utover det

som er maksimal parkeringstid. Priser for beboerparkering finner du her:

[https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/\[gref](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/[gref)

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Kvæernerbyen er en voksende boligbydel, og tilhører bydel Gamle Oslo. Området har opplevd stor utvikling de siste årene og har en sentral beliggenhet med kort avstand til sentrum og offentlig transport. Det er også flere grønne områder og parker i nærheten.

I Kvæernerbyen finner du alt du trenger i hverdagen, fra dagligvarebutikker som KIWI til restauranter som Kraft Restaurant og Åpent Bakeri som serverer håndverksbakst. Det er også tilgang til tjenester som neglesalongen Nails Spa, trening på FitnessRom og Vitus apotek. Området er omgitt av frodige grøntområder med vannspeil og flere koselige sitteområder i bakgårdene.

### BEBYGGELSE

Hovedsakelig blokkbebyggelse og næring.

### TOMT

Fellestomt, 8904 kvm

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### SKOLE/BARNEHAGE

Det er flere barnehager å velge mellom i nærområde, blant annet ligger Kvæernerbyen Fus, Eitillstad Fus og Kværnerdalen barnehage alle innen en radius på 400 meter.

Boligen sokner til Vålerenga barneskole og Jordal ungdomsskole, begge i kort gangavstand fra boligen.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kvæernerbyen ligger urbant og sentralt til i Oslo. Nærmeste bussstopp er Kvæernerbyen, som ligger få minutters gange fra Turbinveien 18. Med buss tar det rundt fem minutter fra Kvæernerbyen til Oslo sentrum.

For de som foretrekker å sykle, er det mange sykkelstier og gode sykkelruter i området som gjør det enkelt og trygt å komme

seg rundt på to hjul.

Det er enkel på/av-kjøring fra hovedveien/E6, noe som sparer tid og stress i en travel hverdag. Det gjør det også lettere å komme seg ut av byen for helge- eller ferieutflukter.

### FRITIDSTILBUD

Det er en rekke parker og fine rekreasjonsområder i gangavstand fra leiligheten.

Svartdalsparken som du finner i under 5 minutters gange er inngangsporten til Alnastien og Svartdalen. Fra Svartdalen kan du ta turen videre opp mot Ekeberg eller turveier mot Østensjøvannet.

Parken er også et svært populært utfartssted for barnehager i nærområdet, spesielt med tanke på det som er igjen av Kvæernerfossen. Det er også flere flotte turveier i området som egner seg godt for både jogging og turer med hunden.

Fyrhuset er Kvæernerbyens eget kulturhus. Grøntområdet rundt dammen og plassen foran Fyrhuset blir hyppig brukt både av Kvæernerby-beboere og av besøkende utenfra. Aktiviteter sommerstid er smårollingenenes bading, slikking av sol for de litt eldre og når kvelden lir på er det tid for grilling. Om vinteren er skøyter tingen, og mange små og store har tatt sine første famlende skøytesteg her.

Det er ellers kort vei til treningssenter og idrettshall, samt Jordal sportspark med bl.a. fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg m.m.

## Innhold

### INNEHOLDER

Leiligheten er beliggende i 1. etasje noe som gir enkel adkomst. Planløsningen er lys og åpen bestående av følgende romfordeling: Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til markterrasse på 13 kvm, flislagt bad og to gode soverom. Videre følger det med en kjellerbod på 7 kvm, tilgang til felles sykkelbod og garasje plass.

**Entré:** I entréen er det godt med oppbevaringsplass for yttertøy og sko. Det er nylig installert nytt dørcallinganlegg med kamerafunksjon og fjernåpning.

**Stue:** Lys og koselig stue, med nymalte vegger og pent gulv. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til større sofaseksjon, spisebord og annet ønsket tilbehør. Flere god veggflatene gir også mulighet for å plassere kommoder, vitrineskap eller andre ønskelige oppbevaringsmøbler. De store vindusflatene fra to sider slipper inn godt med lys i stuen.

**Markterrasse:** Fra stuen er det utgang til overbygget markterrasse på 13 kvm. Terrassen er sydvendt og byr på deilig sol. En hyggelig plass med møbleringsmuligheter for lounge, spisebord, grill og annet ønskelig utemøblement.

### **Kjøkken:**

Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen, noe som gir en sømløs forbindelse mellom kjøkkenet og stuen. Kjøkkenet er innredet langs veggene, med flytende kjøkkenøy plassert under vinduet. Det er integrert stekeovn med induksjonstopp, oppvaskmaskin og dobbel oppvaskkum av rustfritt stål. Dedikert spiseområde i praktisk tilknytting til kjøkkenet.

**Bad:** Pent kombinert bad og vaskerom fra 2012. Overflatene er pent flislagt med varmekabler for ekstra komfort og downlights i himlingen gir en behagelig atmosfære. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning, dusjhjørne med innfellbare dører av glass og vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin.

### **Soverom:**

Leiligheten byr på totalt to soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, skrivepult og garderober som medfølger salg. Soverom 2 passer perfekt som barnerom, gjesterom, kontor eller innred etter eget ønske. Garderoberet på soverom 2 følger også salg.

### **Fellesområder:**

Leiligheten har tilgang til vakre og velstelte fellesarealer som inkluderer store, grønne områder med beplantning og hyggelige sittegrupper. I tillegg har beboerne tilgang til en imponerende takterrasse på hele 130 kvadratmeter, som er så lang at den kan kalles en promenade! Lekeplassen utenfor stuevinduet gjør det praktisk for foreldre med små barn å holde øye med de minste mens de leker utendørs.

## **BYGGEMÅTE**

Boligbygg fra 2012 over 9 etasjer samt underetasje:

Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av betong- og murkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein samt felter med stående trekledning og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse dB35 samt kikk hull. Terrassedør med to lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags glass fra byggeår.

## **BODER**

Kjellerbod på 7 kvm. merket med nr. 76.

## **Standard**

### **STANDARD**

#### **Ventilasjon:**

- Bad: Avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekk.
- Kjøkken: Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekk.
- Generelt: Leiligheten har naturlig tilluft fra tilluftsentiler i yttervegger kombinert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

#### **Vann og avløp - VVS:**

- Bad: Koblingspunkter for vannrør med stoppekraner montert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

- Kjøkken: Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Brannslange montert under oppvaskkum.
- Generelt: Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

### **Overflater:**

- Gulv: Parkett
- Vegger: Slette malte flater.
- Himling: Malte betongdekke-elementer
- Se eget punkter for baderom.

### **Sammendrag av boligens standard i prosent:**

- TG 0 og TG 1 (Alt i orden) : 74 %
- TG 2 ( Alder, slitasje, skader mv.): 17 %
- TG 3 (Strakstiltak nødvendig): 0 %
- TGIU (Ikke undersøkt): 9 %

### **Bemerkninger fra tilstandsrapport som har fått TG2:**

- Bad - Overflater gulv: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.
- Bad - Fallforhold gulv: Det registreres stedvis motfall på sluk/slukrist på en sånn måte at det ikke fører til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning bærer stedvis preg av bruksslitasje.
- Øvrige rom - Overflater gulv: Gulvflater bærer stedvis preg av bruksslitasje. Det observeres enkelte hull etter tidligere installasjoner i gulv i kjøkkendel.
- Øvrige rom - Innerdører: Enkelte innerdører bærer stedvis preg av bruksslitasje.
- Markterrasse: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

## **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 03.02.2014 som omhandler oppføring av blokk. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Sikringsskap med automatsikringer montert i entré/gang.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.05.2013, arbeidene gjelder nyanlegg.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Oppvarming med elektrisitet og vannbåren varme fra radiatorer.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter D

# Økonomi/drift

## EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt på leiligheten.

## FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 11 271,- pr.mnd.

Internett og TV, renter og avdrag lån, garasje, vaktmester, renhold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, rehabilitering og vedlikehold av bygninger og fellesområder m.m.

### Herav:

Garasje: kr.100,-

Felleskostnader kr. 3 154,-

Kapitalkost. lån (renter og avdrag): kr. 8017,-

### Utvidet informasjon rundt felleskostnader:

- Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden.
- Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt. fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger.
- Felleskostnadene økte med 9,2% fra 01.01.24.
- Borettslaget har avtale med Telia som leverandør av tv og bredbånd. Det er installert fibermodem i samtlige leiligheter.
- Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Kostanden for innmelding er kr. 500,-. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent inngår i felleskostnadene i borettslaget.

## FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, fyring, varmtvann, innboforsikring etc.

Forbruk av faktisk energiforbruk faktureres månedlig. En kan gjennom app/nettsted følge med på forbruk for bruk av varmtvann og fyring i leiligheten.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, internett og kabel-tv utover grunnpakken osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

## SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånummer: OBBK01-98207585068

Lånetype: A

Restsaldo: 247.383.136,-

Restløpetid: 29 år 4 mnd.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,40 %

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## ÅRSREGNSKAP

Driftsinntektene for 2022 var på til sammen kr. 19.463.911

Driftskostnadene for 2022 var på til sammen kr. 13.420.627

Budsjett for driftskostnader 2023 kr. 1.274.000,-

Budsjett for driftsinntekter 2023 kr. 24.483.000,-

Se innkalling til årsmøte 2023 for utfyllende regnskapsoppstilling.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 659427

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 273 871,- Som sekundærbolig Kr. 4 840 708,-

## BORETTSLAG

Borettslag: Dreieskivakvartalet Borettslag, Orgnr: 911557800

### Dreieskivakvartalet borettslag:

- Dreieskivakvartalet Borettslag er del av Turbinveien 4B-24 eierseksjonssameie. Sameiet består av 266 seksjoner, hvorav 264 er andelsleiligheter og 2 er næringsseksjoner (butikklokale og garasje).
- Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i Turbinveien 4B-24 eierseksjonssameie.
- Borettslaget har egne avtaler for vaktmestertjenester, renhold og service på heis.
- Styret kan kontaktes via nettsiden dreieskiva.no, som også inneholder mye nyttig informasjon for beboere.
- Det finnes også en Facebook-gruppe for felles deling blant beboere, samt sosiale arrangementer som julegrantenning.

### Turbinveien 4B - 24 eierseksjonssameie

- Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i garasjekjeller i Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie. Garasjeplassene er gjort til tilleggsdel til borettslagets seksjoner. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene.
- Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.
- Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie. Bodene er gjort til tilleggsdel til borettslagets seksjoner. Bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene.

### Fra årsmøte 2023:

#### Innglassing av balkong:

- Generalforsamlingen vedtok i 2022 at det tillates individuell

innglassing av balkonger under gitte forutsetninger. Tiltaket krever godkjenning av Plan- og bygningsetaten i Oslo. Søknaden ble i første omgang avslått, hvor styret besluttet å klage på vedtaket. Saken ligger nå til behandling hos statsforvalteren.

#### **Nye målere for varme og varmtvann:**

- Våren 2023 startet arbeidet med å bytte ut målere for varmtvann og varme i alle leiligheter. Det er nå mulig å følge faktisk forbruk via app/nettsted.

#### **Intern omsetning av garasje:**

- Styret arbeider med å tilrettelegge for intern omsetning av parkeringsplasser. Dersom det viser seg å være gjennomførbart, og når styret har klart for seg hva som må gjøres av vedtektsendring vil de foreslå dette ved generalforsamling.

#### **Skjeggkre.**

- Styret har hatt dialog med Trygg Forsikring angående observasjoner av skjeggkre i borettslaget i 2021. Saneringen ble gjennomført i alle oppganger hvor det hadde blitt observert skjeggkre. Nesten alle leilighetene som var planlagt ble besøk, samt alle fellesarealer inkludert garasjeplan i U3, bodområder i alle etasjene og trappeløp for å gjennomføre behandling. Selger opplyser i egenerklæring at det ble gjort observasjoner i bygget, men aldri i deres leilighet.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### **STYREGODKJENNING**

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Kostanden for å forhåndsvarsle forkjøpsrett tilfaller kjøper av leiligheten, gebyret er inntatt i annonsert totalkostnad for leiligheten.

## **Diverse**

#### **DYREHOLD**

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

#### **DIVERSE**

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:

- Integreerte hvitevarer på kjøkken
- Garderobeskap på soverom

Medfølger ikke:

- Frittstående kjøleskap
- Fastmonert skoskap i entrè

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

#### **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

#### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

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

Grunnboken er hentet ut 13.04.2024:

2006/471398-1/200 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf.

Offentlig veianlegg.

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/117060-1/200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

2009/117088-1/200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/219919-2/200 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 236 Bnr: 224

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 236 Bnr: 226

Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune

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

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/219919-5/200 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 236 Bnr: 224

Bruksrett til 13 plasser til biloppstilling i garasjekjeller

Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune

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



Gjelder denne registerenheten med flere

2013/219919-5/200 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 236 Bnr: 226

Bruksrett til 36 plasser til biloppstilling i garasjekjeller

Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune

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

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/219919-6/200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 236 Bnr: 40, 212, 214, 216, 2017,

2018 Snr. 1-7, 226

Rett til bruk av felles gangareal

Gjelder også for senere utskilte parseller

Kan ikke slettes/endres uten samtykke fra Oslo kommune

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

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/746826-1/200 - Felles pantedokument

Beløp: NOK 267.876.000

Panthaver: OBOS BBL. org.nr: 937052766

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/746836-1/200 - Felles pantedokument

Beløp: NOK 114.804.000

Panthaver: Andelseierne I Fellesskap Jfr. Brl § 2-11, 1. Ledd. Lnr:

10055391

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/746836-2/200 \*\* Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2013/746826-1/200

#### Grunndata:

13.05.2013 - Dokumentnr: 383073 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 59/26709

2013/964253-2/200 - \*\* Reseksjonering

Bytte av tilleggsareal i form av boder

2015/516799-1/200 \*\* Reseksjonering

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

29

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte

matrikkelenheten.

#### Rettingheter på andre eiendommer:

2014/36115-2/200 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 236 Bnr: 40, 212, 214, 216, 2017,

2018 Snr. 1-9, 226 Snr. 1- 266, 223, 224, 226.

Gjelder gangareal

Gjelder fremtidige utskilte parseller

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo

kommune

2015/371850-1/200 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr: 0301 Gnr: 236 Bnr: 212, 216, 217, 218 Snr: 1-7, 222 Snr. 1 -266, 223 - 229, 230 Snr: 1 - 6, 236 - 240.

Bruksrett til utendørs amfi

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **UTLEIE**

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk via privat stikkvei/-ledninger.

#### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til bolig, forretning og bevertning iht. reguleringsplan s-4198 datert 07.12.2005.

For endret reguleringsplan med reg.best. for Kværnerområdet i Lodalen gnr./bnr. 236/40, 44, 52 og 233/270 av 07.12.2005 se lenke:

Kværnerbyen er fortsatt under utvikling. I forbindelse med oppføring av nye bygg etc. kan/vil det forkomme byggestøy, støv og tilhørende ulempe.

#### Enebakkveien 69.

Det er et vedtatt byggesak i bystyret om bygging i Enebakkveien 69.

13.11.2023 Vedtaket ble påklaget til Statsforvalter.

09.04.2023: Statsforvalteren valgte å opprettholder kommunens vedtak av 27. september 2023 om reguleringsplan S-5141.Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

10.10.2023: Se detaljregulering med reguleringsbestemmelser m.v.

Bygging vil eventuelt være i nabo-bygget, og kan medføre endringer i eiendommens omgivelser. For mer informasjon se saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten, saksnummer 200705311.

<https://www.oslo.kommune.no/etater-foretak-og-ombud/eiend>

oms-og-byfornyelsesetaten/kunngjoringer-fra-eiendoms-og-byfornyelsesetaten/enebakkveien-69-oppstart-av-forhandlinger-om-utbyggingsavtale

<https://www.aftenposten.no/oslo/i/4oAnx9/etter-16-aar-med-motboer-er-det-omsider-groent-lys-det-skjedde-i-bystyrets-aller-siste-moete>

#### Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak

Bane NOR har startet arbeidet med ny reguleringsplan for Brynsbakken-prosjektet, som skal gi økt kapasitet for togtrafikk i Osloregionen. Det første som skal gjøres er å bestemme hva som skal utredes.

<https://www.banenor.no/prosjekter/alle-prosjekter/kapasitetsokning-i-brynsbakken-i-oslo/ny-reguleringsplan-brynsbakken/>

#### Arnliot Gellines vei 1 - Oppføring av boligblokk

Nybygg av leiligheter (blokk) som består av en bygning i Oslo med 22 leiligheter på 8 etasjer hvor den ene etasjen er under bakken. Selve byggingen startet Juli 2021 med en beregnet byggeperiode på 24 måneder

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 560 000,- (Prisantydning)

kr 1 414 702,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 974 702,- (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Forkjøpsrettsgebyr)

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 4 983 883,- (Totalpris inkl omkostninger)

#### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 992 133,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller

kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visning og overtakelse honorar (Kr.8 250)

Gebyr utlysing forkjøpsrett (Kr.7 981)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 974 702,-) (Kr.39 797,62)

Foto (inkl. utlegg) (Kr.4 150)

Grunnpakke borettslag (Kr.12 500)

Markedspakke: Look, Finn og Hjem (Kr.21 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Tilrettelegging (Kr.18 900)

Totalt kr. (Kr.119 978,62)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

36-24-0183

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte

denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges 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. 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 eiendoms-megler 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

### **HVITVASKING**

Eiendoms-megler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings-salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke

bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF Mari Rolfsen Ask

#### **SAKSBEHANDLERE**

Mari Rolfsen Ask  
EIE Sandvika  
Eiendomsmegler MNEF  
Mob: 47 37 48 43 / E-post: [mra@eie.no](mailto:mra@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

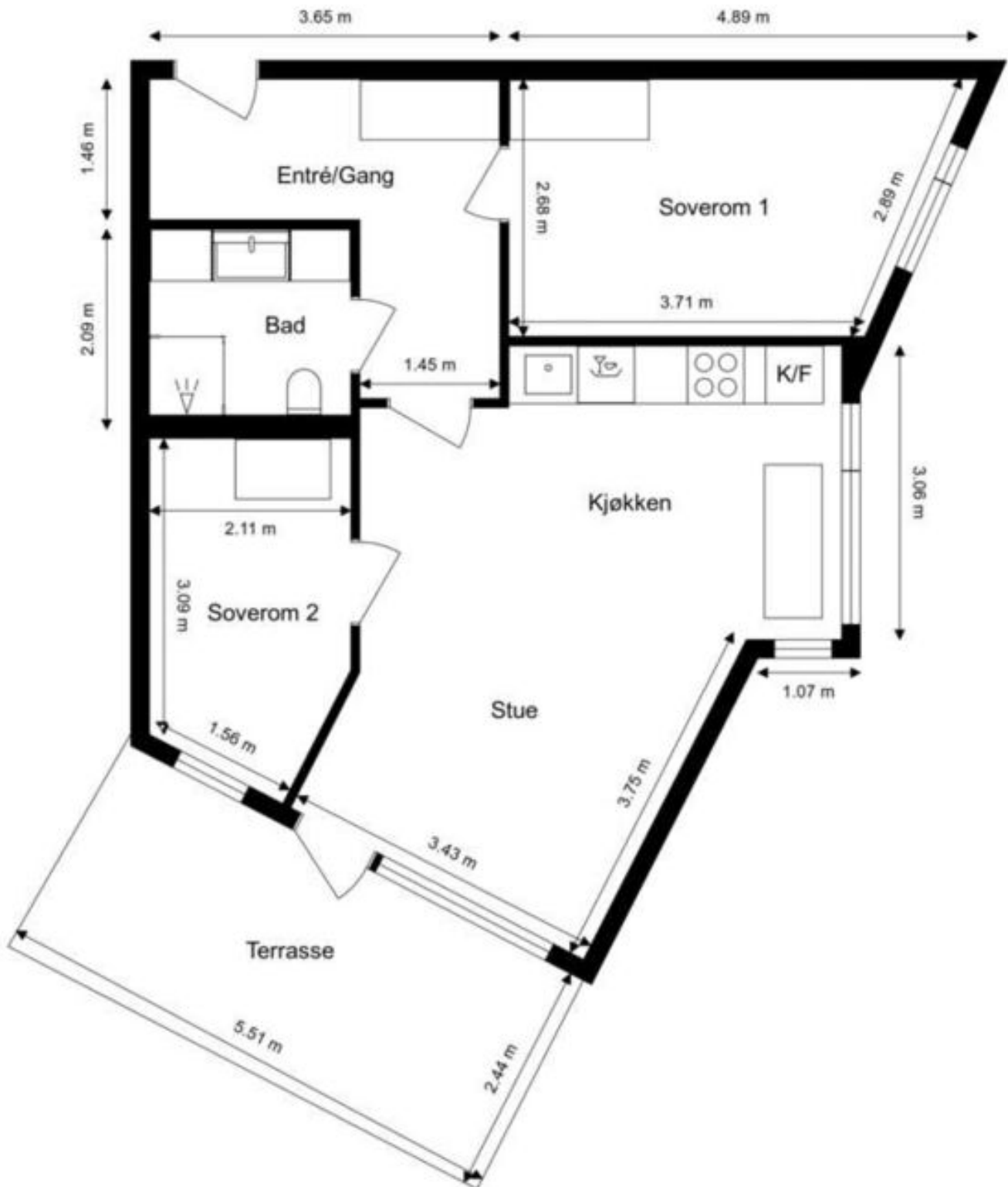


# DITT NYE HJEM?



# Turbinveien 18, 0195 OSLO

## Leilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15054981

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)































































































































177













































































HAIRDO  
BY KIMI

nail spa  
DAME & HERRE



UNDEPARKERING  
← P  
7-23  
LUNDAGEN

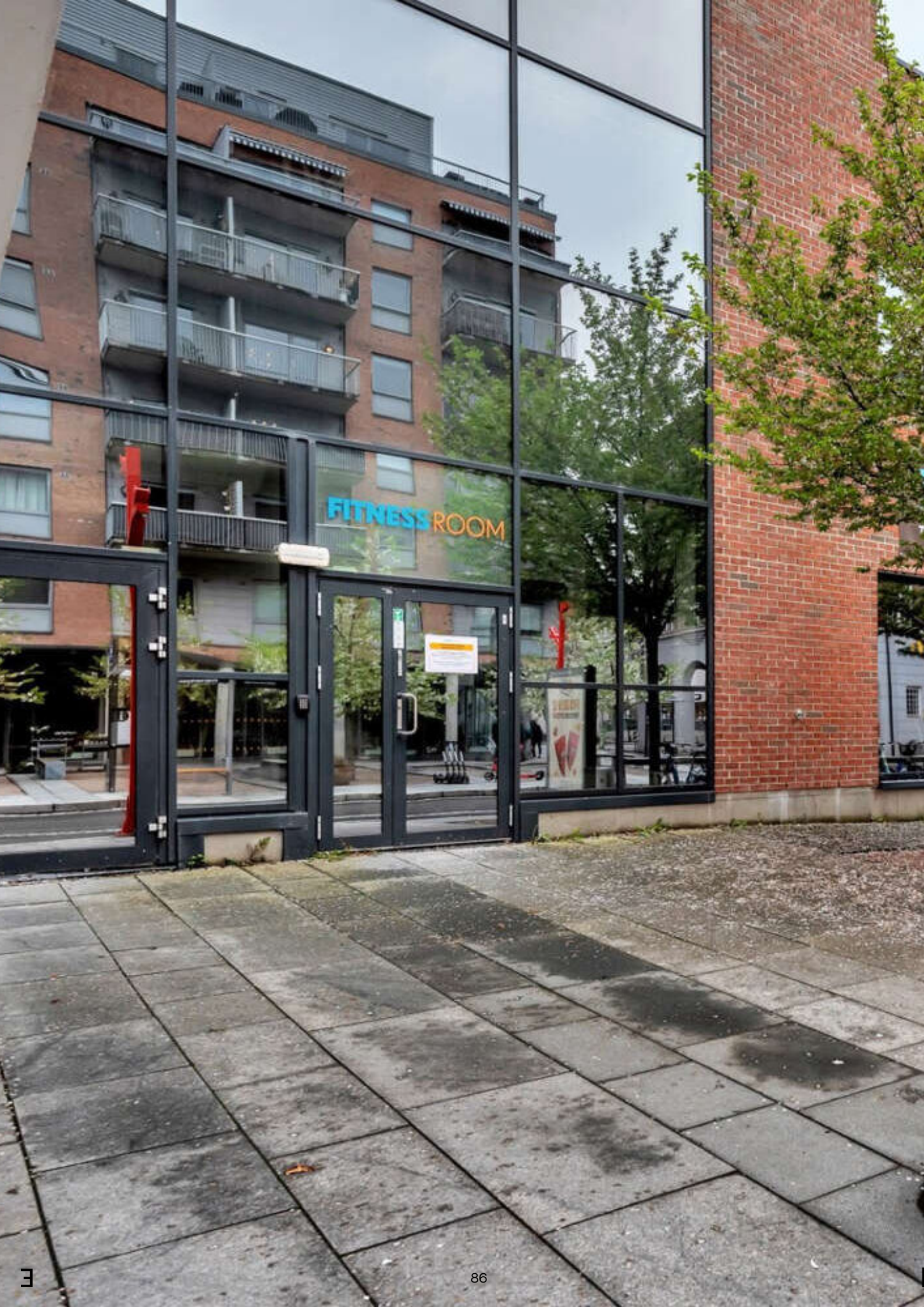




**KIWI** mini pris

7-23





FITNESS ROOM

Informational sign on the glass door.





Clear Channel

SUN LOLLY

**FRYS-SELV-IS**  
FORFRISKENDE ØYEBLIKK





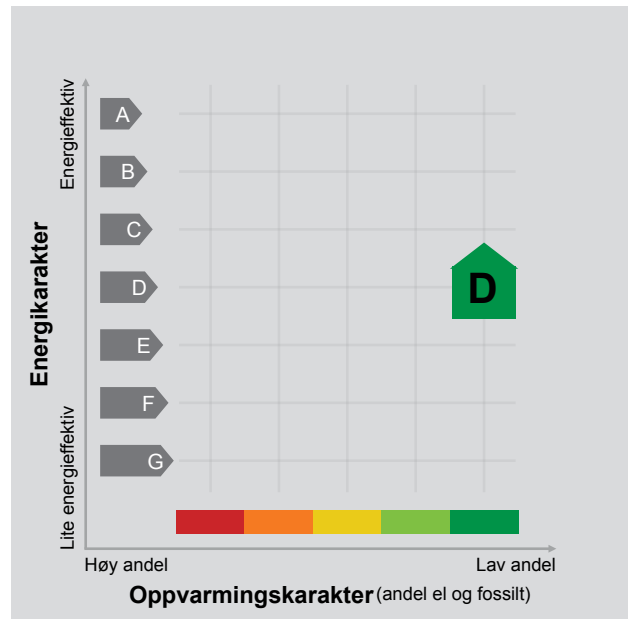
# INFORMASJON & DOKUMENTER





# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Turbinveien 18                       |
| Postnummer        | 0195                                 |
| Sted              | OSLO                                 |
| Kommunenavn       | Oslo                                 |
| Gårdsnummer       | 236                                  |
| Bruksnummer       | 222                                  |
| Seksjonsnummer    | 30                                   |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 81881014                             |
| Bruksenhetsnummer | H0103                                |
| Merkenummer       | ab46306a-966a-4c38-af5a-c22c067e4ded |
| Dato              | 01.09.2023                           |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til inneluft)**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Temperatursystem og fjernstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2014         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 59           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Fjernvarme |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk       |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).**

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Turbinveien 18  
Postnummer: 0195  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0103  
Dato: 01.09.2023 11:20:08  
Energimerkenummer: ab46306a-966a-4c38-af5a-c22c067e4ded

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 236  
Bruksnummer: 222  
Seksjonsnummer: 30  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 81881014

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 2: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg



### **Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 15: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 16: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 17: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 18: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 19: Redusér innnetemperaturen**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Turbinveien 18  
0195 OSLO  
Gnr./Bnr.: 236/222  
Seksjonsnr./Andelsnr. : 30/178  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 66 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 66 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 18.04.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781

*Kenneth Samuelson*

Signatur inspektør: Kenneth Samuelson

Mobil: 41521445

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Befaringsdato                   | 18.04.2024           |
| Referansenummer                 | 15054981             |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 36-24-0183           |
| Hjemmelshaver/selger            | Thi Thu Huynh Nguyen |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Kenneth Samuelsen    |
| Tilstede på befaringen          | Thi Thu Huynh Nguyen |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                  |
| Utetemperatur                   | 13 °C                |
| Rapportdato                     | 19.04.2024 16:35     |

## Eiendomsopplysninger

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Type objekt           | Andelsleilighet                |
| Gate/vei adresse      | Turbinveien 18                 |
| Postnummer/sted       | 0195 OSLO                      |
| Kommune               | 0301 - Oslo                    |
| Gnr./Bnr.:            | 236/222                        |
| Seksjonsnr./Andelsnr. | 30/178                         |
| Borettslag / Sameie   | Dreieskivakvartalet Borettslag |
| Tomt                  | Eiet tomt: 8904 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 2012   |         |           |

## Byggemåte

Leilighet tilhørende Dreieskivakvartalet Borettslag, beliggende i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Borettslaget består av 266 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte, steinlagte og støpte internveier, lekeapparater, sittebenker, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 9 etasjer samt underetasje. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av betong- og murkonstruksjoner. Yttervegger forblendet med teglstein samt felter med stående trekledning og fasadeplater. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taker er ikke besiktiget). Oppgangen har callinganlegg og heis. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse dB35 samt kikkeshull. Terrassedør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vannbåren varme.

Leilighet beliggende i byggets 1. Etasje. Adkomst via felles trapperom. Leiligheten består av entré/gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til overbygget sydvendt terrasse.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (merket nr. 177) i felles garasjeanlegg samt en bod (merket nr. 76) i underetasje.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



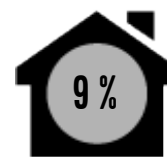
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element                         | Status | Kontrollpunkt  | Side | Sjablommessig prisanslag |
|---------------------------------|--------|--|------|--------------------------|
| Våtrom - Baderom                |        | Overflater gulv  | 8    |                          |
|                                 |        | Fallforhold (gulv)                                       | 8    |                          |
| Kjøkken                         |        | Innredning   | 8    |                          |
| Øvrige rom                      |        | Overflater gulv  | 9    |                          |
|                                 |        | Innerdører   | 9    |                          |
| Terrasser / platting på terreng |        | Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) | 11   |                          |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.  |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

| Leilighet                                 | Bruksareal (BRA)   |                               |                              |            | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---|--|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
|   | Internt bruksareal (BRA - i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje |                                 |
| 1. Etasje                                 | 59   |                               |                              | 59         | 13                              |
|   | Entré/gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. |                               |                              |            | Terrasse med adkomst fra stue.  |
| Underetasje                               |  | 7                             |                              | 7          |                                 |
|   |  | Tilhørende bod i underetasje. |                              |            |                                 |
| SUM                                       | 59   | 7                             |                              | 66         | 13                              |
| <b>Total bruksareal: 66 m<sup>2</sup></b> |  |                               |                              |            |                                 |

## Kommentar til areal

Sjakt mellom baderom og soverom 2 er iht NS 3940 medregnet i boligens interne bruksareal (BRA-i).

Leiligheten inneholder 59 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.


# Rapport

## Våtrom - Baderom

Baderomskabin fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte veggflater. Himling belagt med tynnmetallplater med downlights. Vegghengt servantinnredning med glatt lys skapfront. Servant med ett-greps armatur. Stikkontakter, skap og speil montert på vegg over benkeplate til servant. Dusjhjørne med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Koblingspunkter for vannrør med stoppekraner montert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

|   |                                   |   |
|---|-----------------------------------|---|
|  TG 2   | Overflater gulv                   | Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.  |
|   | Fallforhold (gulv)                | Det registreres stedvis motfall på sluk/slukrist på en sånn måte at det ikke fører til avrenning av alt bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør vurderes.<br><br>Til informasjon:<br>Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. |
|  TGIU | Fukt i tilliggende konstruksjoner | Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.   |

## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette lyse fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket dobbel oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagte veggflater over kjøkkenbenk. Stikkontakter og benkeskapbelysning montert over kjøkkenbenk. Oppvaskmaskin. Stekeovn. Induksjonstopp. Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Kombiskap med frysedel. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Brannslange montert under oppvaskum.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

|   |            |  |
|---|------------|--|
|  TG 2 | Innredning | Kjøkkeninnredning bærer stedvis preg av bruksslitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|---|------------|--|



## Øvrige rom


---

Gulvflater belagt med parkett. Slette malte veggflater. Himlinger av malte betongdekk-elementer. Slette innerdører. Garderobeskap i soverommene samt i entré/gang. Leiligheten har naturlig tilluft fra tilluftsventiler i yttervegger kombinert med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

|  |                   |  |
|--|-------------------|--|
|  | Overflater vegger | Det observeres stedvis mindre riss/sprekker ved overgang vegg/himling. |
|--|-------------------|--|

|   |                 |   |
|---|-----------------|---|
|  TG 2 | Overflater gulv | Gulvflater bærer stedvis preg av bruksslitasje. Det observeres enkelte hull etter tidligere installasjoner i gulv i kjøkkendel. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|---|-----------------|---|

|  |            |   |
|--|------------|---|
|  | Innerdører | Enkelte innerdører bærer stedvis preg av bruksslitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
|--|------------|---|

## Etasjeskiller - 1. Etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

|  |                 |   |
|--|-----------------|---|
|  | Skjevhetsmåling | Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 5 mm. |
|--|-----------------|---|

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Vannrør av typen rør-i-rør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Koblingspunkter for vannrør med stoppekraner montert i himling i badrom. Oppvarming med elektrisitet og vannbåren varme fra radiatorer.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Vannbåren varme

|   |             |  |
|---|-------------|--|
|  TGIU | Ventilasjon | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt. |
|---|-------------|--|

|  |           |   |
|--|-----------|---|
|  | Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. |
|--|-----------|---|

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
Det er målt fra 2,23 meter til 2,46 meter takhøyde.

## Elektrisk anlegg

---

Sikringsskap med automatsikringer montert i entré/gang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Usikkert.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en inspektør uten kvalifisert elektrofaglig kompetanse, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen. |
|--|--|---|

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslange.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

---

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse dB35 samt kikkehull. Terrassedør med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags glass fra byggeår.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



# Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til overbygget sydvendt terrasse. Gulvflate belagt med terrassebord. Belysning og stikkontakter montert på vegg. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyden er målt til 0,95 meter.



Terrasser på terreng  
(understøttet av bjelker /  
pilarer)

Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift grunnet  
høyde ned til terreng på over 0,50 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.05.2013, arbeidene gjelder nyanlegg.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 18.04.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





Kommentar - [Sluk i baderom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskapp.]

KURSFORTEGNELSE: Leilighet 1008

imtech

ADVARSEL!  
Anleggsleder er ansvarlig for all anlegget  
og ansvar for et forsvarlig utvalg av  
gjeldende krav

Arbeidsleder: [Blank]

Arbeidsleder (per mail): [Blank]

Arbeidsleder i anlegget: [Blank]

| Linje nr. | Kursbeskrivelse<br>(Pålitelighet, anleggstype, sikringsgrader) | Min. (A) | Max. (A) | Sikring (A) | Relé (A) | Antall (Stk) | Antall (Stk) |
|-----------|--|----------|----------|-------------|----------|--------------|--------------|
| 1         | 1. Strømforsyning  | -        | -        | -           | -        | -            | -            |
| 2         | 2. Teknisk stikk for plussstikk, kjøkken                       | 25       | C        | 6           | A1       | -10          | 30mA         |
| 3         | 3. Stikk for vaskemaskin, kjøkken                              | 16       | K        | 2,5         | A1       | -10          | 30mA         |
| 4         | 4. Stikk for oppvaskemaskin                                    | 16       | K        | 2,5         | A1       | -10          | 30mA         |
| 5         | 5. Stikk vask, varmt bad                                       | 16       | K        | 2,5         | A1       | -10          | 30mA         |
| 6         | 6. Stikk vask, varmt bad                                       | 16       | K        | 2,5         | A1       | -10          | 30mA         |
| 7         | 7. Stikk vask, varmt bad                                       | 16       | K        | 2,5         | A1       | -10          | 30mA         |
| 8         | 8. Stikk vask, varmt bad                                       | 16       | K        | 2,5         | A1       | -10          | 30mA         |
| 9         | 9. Stikk vask, varmt bad                                       | 16       | K        | 2,5         | A1       | -10          | 30mA         |
| 10        | 10. Stikk vask, varmt bad                                      | 16       | K        | 2,5         | A1       | -10          | 30mA         |
| 11        |  |          |          |             |          |              |              |
| 12        |  |          |          |             |          |              |              |
| 13        |  |          |          |             |          |              |              |
| 14        |  |          |          |             |          |              |              |
| 15        |  |          |          |             |          |              |              |
| 16        |  |          |          |             |          |              |              |
| 17        |  |          |          |             |          |              |              |
| 18        |  |          |          |             |          |              |              |
| 19        |  |          |          |             |          |              |              |
| 20        |  |          |          |             |          |              |              |

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |          |                                     |   |
|---|---|-----------------------------------|----------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma   | Sandvika Eiendomsmegling AS.  | Oppdragsnr.                       | 36240183 |                                     |   |
| Adresse   | Turbinveien 18  |                                   |          |                                     |   |
| Postnr.   | 0195  | Sted                              | Oslo     |                                     |   |
| Er det dødsbo?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |          |                                     |   |
| Salg ved fullmakt?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |          |                                     |   |
| Når kjøpte du boligen?  | 2023  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0.5      | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |   | Polise/avtalenr                   |          |                                     |   |
| Selger 1 Fornavn  | Thi Thu Huynh   | Etternavn                         | Nguyen   |                                     |   |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Kommentar

### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar



7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Sandvika Eiendomsmegling AS  
EIE Sandvika v/Mari Rolfsen Ask  
Kinoveien 9A, 1337 SANDVIKA  
E-post: WM264\_3002258@usermail.webmegler.no

7758966

673/1028

19.04.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.04.2024.

Boligselskap: 673 Dreieskivakvartalet Borettslag  
Organisasjonsnr: 911.557.800  
Andelseier: Thi Thu Huynh Nguyen  
Leieobjektnr: 1028  
Adresse: Turbinveien 18, 0195 OSLO  
Andelsnummer: 178  
Borettsinnskudd: kr 717.000,–  
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6659427.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 01.01.2017 ble det gjennomført fusjon mellom Støpejernet borettslag og Dreieskiva borettslag.
- Begge selskapene ble samlet i ett selskap (s. 673 Dreieskivakvartalet borettslag) med fusjonsdato 01.01.2017. Fusjonen ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 08.11.2016. Kontakt forretningsfører for flere opplysninger om dette.
- Dreieskivakvartalet Borettslag er del av Turbinveien 4B-24 eierseksjonssameie. Ved grunnboksutskrift må seksjonsnummer i eierseksjonssameie legges inn, ikke gårds og bruksnummer. Kontakt forretningsfører for opplysninger om seksjonsnummer.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)
- Nøkkelbestilling gjøres via styret



- Generalforsamling 2021 vedtok at styret i kommende periode engasjerer et rådgivende ingeniørselskap til å gjennomføre et mulighetsstudie og/eller forprosjekt i den hensikt å drive frem et godt beslutningsgrunnlag for fremtidig votering over innglassing av balkonger.
- Felleskostnadene økes med 9,2% f.o.m 01.01.2024.

### Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr               | Type | Restsaldo     | Restløpetid | Term<br>pr. år | Avdr.frihet<br>til og med | Type<br>rente | Rente |
|----------------------|------|---------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * OBBK01-98207585068 | A    | 247.383.136,- | 29 år 4 md. | 12             |                           | Flyt          | 5,40% |

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 11.271,- pr. md.

Herav:

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Garasje                   | 100,-   |
| Felleskostnader           | 3.154,- |
| Kapitalkost. lån 1 OBBK01 | 8.017,- |

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

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

| Ligningsverdi fås<br>på ligningskontoret | Innberetnings-<br>pliktige inntekter | Fradragsberettigede<br>kostnader | Annen formue | Gjeld       |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-------------|
|  | 73,-                                 | 63.342,-                         | 8.483,-      | 1.421.427,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånenummer           | Restsaldo   | Kapital-<br>kostnader |
|----------------------|-------------|-----------------------|
| * OBBK01-98207585068 | 1.414.702,- | 8.017,-               |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.415.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

#### Kapitalkostnader

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

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Håvard Pedersen tlf.22 86 82 31 ev. pr. e-post: [havard.pedersen@obos.no](mailto:havard.pedersen@obos.no).

#### Annen informasjon:

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

### **Melding fra megler ved salg:**

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS



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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

- 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://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt 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 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

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

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### Styregodkjenning

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

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

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto: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](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. 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.**

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

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



Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

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

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

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 borettslag 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.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

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

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

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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



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

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie. Bodene er gjort til tilleggsdeler til borettslagets seksjoner. Bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for 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.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, 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 karmen.

(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.

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

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

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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



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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Utomhusarealene i Kværnerbyen**

### **10-1 Utomhuseiendommen**

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

### **10-2 Eierandel i utomhuseiendommen**

Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at Eierseksjonssameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m<sup>2</sup> bebygd areal i Eierseksjonssameiet sett i forhold til det totale antall m<sup>2</sup> bebygd areal i Kværnerbyen på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles verken på Eierseksjonssameiets sameiermøte eller Borettslagets generalforsamling.

### **10-3 Endring**

Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **11-2 Taushetsplikt**

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

### **11-3 Mindretallsvern**

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

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

**VEDLEGG 1 DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG**

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

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

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



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

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

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

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



# 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 fellestilsetninger 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 karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

### **§ 5 Antenner**

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker 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 trappetårn.

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

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

### **§ 8 Markiser**

Det er tillatt å montere markiser etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre. Det er tillatt å fjerne 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.





## Registrering av dyrehold

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

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

### Erklæring:

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

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser. Det er ikke tillatt å luften hverken små eller store hunder i gårdsrommet eller på takterrassen. Ved passering med hund gjennom gårdsrommet, må man påse at hunden ikke gjør fra seg og forsøke å unngå at hunden tisser i gårdsrommet. Dersom hunden likevel gjør fra seg, må man umiddelbart fjerne ekskrementene.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
5. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

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

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

---

### Styrets registrering:

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

**VEDTEKTER**  
**for**  
**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 parkeringsplasser, 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 godkjenning 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 godkjenning, 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 boligseksjonene. 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 insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting 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.

Dreieskiva 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, vegg, 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.

Fellessarealer 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. Ansvar 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 framtreddende 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 angir 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 førstkommande 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

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Dreieskivakvartalet Borettslag

---

Møtedato: 24.05.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Fyrhuset – Kværnerbyen

Til stede: 36 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 38 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Håvard Pedersen.

Møtet ble åpnet av Per Christian Larsen.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Håvard Pedersen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

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

Som fører av protokoll ble Håvard Pedersen foreslått. Som protokollvitne ble

Carina Bucher foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 260 000.

Benkeforslag: Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.

**Vedtak: Kr 260 000 ble vedtatt**



## 7. Styrehonorar til ekstern styreleder

Saksframstilling:

Forslag til vedtak: Det vedtas at Per Christian Larsen tilkjennes et årlig honorar på 159 750 kroner pr år.

**Vedtak: Godkjent**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

## 8. Tilbakeføring aksjer Multinett AS

Saksframstilling: Se innkallingens side 5.

Forslagsstiller: OBOS BBL

Forslag til vedtak: Dreieskivakvartalet BRL (org.nr) 911 557 800 står som eier av 8 aksjer i selskapet Multinett AS. Aksjene er feilaktig registrert tilbake i tid og tilhører OBOS. Det foreslås derfor å overføre aksjene til OBOS ved OBOS OpenNet AS (org.nr) 992 874 201.

**Vedtak: Godkjent**

## 9. Lekeplass Turbinveien 6/8

Saksframstilling: Se innkallingens side 6.

Forslagsstiller: Mirjana Veljkovic

Forslag til vedtak 1: Lekeplass som er mellom Turbinveien 7,9,... er veldig fint også den i Freserveien 2,4,6,8,10...Forslag er at lekeplass etablere i området mellom Turbiner 20 og 8/10. Forslag num 2: fjernes 2 sandkasser som er i skyggen.

Forslag til vedtak 2: 2 sandkasser fjernes

**Vedtak: Ikke godkjent**

## 10. Sykkelvask

Saksframstilling: Se innkallingens side 7.

Forslagsstiller: Erik Tordhol

Forslag til vedtak: Ved flertall fra beboere ønskes det at styret henter inn anbud, ser på muligheter for støtte til grønne tiltak fra Oslo kommune eller Obos og etablerer en vaskestasjon for sykler i tilknytning til borettslaget.

**Vedtak: Godkjent**

**11. Valg av styre**

A Som styreleder for 2 år, ble Per Christian Larsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 2 år, ble Ellen Irene Aabol foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Jan Inge Johannessen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

C Som varamedlem for 1 år, ble Geir Kristian Solheim foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Per Bratlund foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Ashkan Kourdalipour

Varadelegert Per Bratlund

**Vedtak: Godkjent**

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Kim Ali Amin Ulvin, Johnny Moldestad og Marianne Karlsen foreslått

**Vedtak: Godkjent**

---

Møtet ble hevet kl.: 19:07. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Håvard Pedersen

Fører av protokollen

Navn: Håvard Pedersen

Protokollvitne

Navn: Carina Bucher



**Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:**

|             | Navn                  | Adresse            | Valgt for |
|-------------|-----------------------|--------------------|-----------|
| Leder       | Per Christian Larsen  | Otto Ruges Vei 86A | 2023-2025 |
| Styremedlem | Håvard Noren          | Turbinveien 16     | 2022-2024 |
| Styremedlem | Ellen Irene Aabol     | Turbinveien 20     | 2023-2025 |
| Styremedlem | Magnus Kjelstrup Nymo | Turbinveien 24     | 2022-2024 |
| Styremedlem | Jan Inge Johannessen  | Turbinveien 12     | 2023-2024 |

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



# Årsmøte 2023

---

Dreieskivakvartalet Borettslag

24. mai 2023

# 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:

24. mai 2023 kl. 18:00, Fyrhuset - Kværnerbyen.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styrehonorar til ekstern styreleder
8. Tilbakeføring aksjer Multinett AS
9. Lekeklass Turbinveien 6/8
10. Sykkelvask
11. Valg av styre
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

### Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt.

---

Sak 2

## 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

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

### **Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen foreslått

---

Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport Dreieskivakvartalet Brl.pdf
- 

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

---

Sak 7

## **Styrehonorar til ekstern styreleder**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Denne saken går kun til avstemming dersom Per Christian Larsen som innstilt til styreleder av valgkomitéen, blir valgt som styreleder for borettslaget.

Som profesjonell styreleder er Per Christian Larsen avhengig av forutsigbarhet i inntektene sine. Det er derfor ikke aktuelt for ham å løpe en risiko for at Generalforsamlingen neste år ikke tildeler ham det honoraret han har tilbudt å levere sine tjenester for.

Per Christian Larsen har gitt et tilbud om å være styreleder i Dreieskivakvartalet Borettslag for 159.750 kroner pr år.

### **Forslag til vedtak**

Det vedtas at Per Christian Larsen tilkjennes et årlig honorar på 159.750 kroner, avregnet månedlig så lenge han er styreleder i borettslaget.

---

Sak 8

## **Tilbakeføring aksjer Multinett AS**

### **Forslag fremmet av:**

OBOS BBL

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Multinett AS har som kjernevirksomhet å bygge og tilrettelegge fibernett og modernisere infrastruktur for boligselskaper og enkelthusstander i nærområdene Holmlia og Ljan. OBOS eier 44 aksjer fordelt på OBOS BBL og de kontortstiftede lagene Toppåsen og Nedre Toppåsen. OBOS BBL sine aksjer ble kjøpt for å overføre de videre til mulig nye borettslag OBOS stiftet i området.

Dreieskiva borettslag fikk feilaktig overført 8 aksjer som tilhører OBOS BBL ved kontortstiftede laget Topåsen. Dreieskiva hadde helt i starten navnet og organisasjonsnr



til Topåsen. Styret i Dreieskiva er kjent med at aksjene var feilaktig registrert på Dreieskiva (Dreiskivakvartalet), og vi ønsker å korrigere feilen.

### **Forslag til vedtak**

Dreieskivakvartalet BRL (org.nr) 911 557 800 står som eier av 8 aksjer i selskapet Multinett AS. Aksjene er feilaktig registrert tilbake i tid og tilhører OBOS. Det foreslås derfor å overføre aksjene til OBOS ved OBOS OpenNet AS (org.nr) 992 874 201.

---

Sak 9

## **Lekeplass Turbinveien 6/8**

### **Forslag fremmet av:**

Mirjana Veljkovic

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ser ut at barna som bor i Turbinveien 6,8,10,12 ,...20,22 mangler lekeplass som er fin og passer til alle aldersgrupper, hvor de kan samles og leke sammen. Ideell plass er foran Turbinveien 8 og 20 hvor er mulig å etablere lekeapparater og sandkasse. De 2 sandkasser som finnes i område er i skyggen, mellom 2 høye bygninger,helt uten sol og det er veldig sjelden at barn leker der( jeg har aldri traff eller sett noen i 4 år).De to egentlig kan fjernes faktisk.

### **Styrets innstilling**

Styret er av den oppfatning at dagens lekeplass god nok. Styret vil fortsette å vedlikeholde denne og fylle på sand i dagens sandkasser.

Videre ønsker styret å frigjøre en del blomsterbed på område for heller å plante gress som kan inspirere til mer frilek.

### **Forslag til vedtak 1**

Lekeplass som er mellom Turbinveien 7,9,... er veldig fint også den i Freserveien 2,4,6,8,10...Forslag er at lekeplass etablere i området mellom Turbiner 20 og 8/10.-  
Forslag num 2: fjernes 2 sandkasser som er i skyggen.

### **Forslag til vedtak 2**

2 sandkasser fjernes

---

## Sykkelvask

### Forslag fremmet av:

Erik Tordhol

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med økt fokus på grønt miljø og høy bruk av sykkel blandt beboere, men lite til ingen plass for vedlikehold og vaskefasiliteter ønsker jeg at det kjøpes inn og monteres opp en stasjon for sykkelvask i tilknytning til borettslaget. Ideelt sett hadde vi også kunne fått opp et stativ og enkelt verktøy, men slik det er i dag ser jeg ikke et godt område hvor dette kan plasseres da alle sykkelbodene er fulle med sykler.

Det finnes i dag flere alternativer for vasker på markedet. Det enkleste er nok en type bås, der sykkelen settes oppi, og har tilgjengelig slange og børster slik at vann, såpe og skitt ikke renner fritt overalt.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til forslaget og vil utrede passende plass for et slik tiltak.

### Forslag til vedtak

Ved flertall fra beboere ønskes det at styret henter inn anbud, ser på muligheter for støtte til grønne tiltak fra Oslo kommune eller Obos og etablerer en vaskestasjon for sykler i tilknytning til borettslaget.

---

## Valg av styre

### 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:

- Ellen Irene Aabol

#### Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Jan Inge Johannessen

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Kristian Solheim
- Per Bratlund

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2023.pdf
  2. Presentasjon styret 2023-2024.pdf
-



Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Per Bratlund
- 

Sak 13

## Valgkomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Kim Ali Amin Ulvin og Marianne Karlsen.

**Forslag til vedtak**

Kim Ali Amin Ulvin og Marianne Karlsen er valgt.

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2022

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

|             |                       |                     |
|-------------|-----------------------|---------------------|
| Leder       | Per Christian Larsen  | Otto Ruges Vei 86 A |
| Styremedlem | Jan Inge Johannessen  | Turbinveien 12      |
| Styremedlem | Håvard Koller Noren   | Turbinveien 16      |
| Styremedlem | Magnus Kjelstrup Nymo | Turbinveien 24      |
| Varamedlem  | Magnus Therie Babsvik | Turbinveien 6       |
| Varamedlem  | Per J Bratlund        | Turbinveien 18      |

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Magnus Therie Babsvik Turbinveien 6

Varadelegert

Jan Inge Johannessen Turbinveien 12

## Valgkomiteen

Marianne Karlsen Turbinveien 10  
Kim Ali Amin Ulvin Turbinveien 20

## Generelle opplysninger om Dreieskivakvartalet Borettslag

Borettslaget består av 264 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

236 222

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

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

Dreieskivakvartalet Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntektene for 2022 var på til sammen kr 19 463 911.

### **Kostnader**

Driftskostnadene for 2022 var på til sammen kr 13 420 627.

### **Resultat**

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

### **Disponible midler**

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 065 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dreieskivakvartalet Borettslag.

### Lån

Dreieskivakvartalet Borettslag har lån i OBOS Banken med flytende rente 3,75% pr 30.04.23. Ett av lånene har avdragsfrihet frem til august 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises det til note 18 i regnskapet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 2,5% for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 9,2% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie

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



Til generalforsamlingen i Dreieskivakvartalet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dreieskivakvartalet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 25. april 2023

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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**

|  | Not                |                  | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--|--------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | e Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 |                  |                  |
| <b>A. DISP. MIDLER PR.<br/>01.01.</b>    | <b>4 134 173</b>   | <b>3 890 223</b> | <b>4 134 173</b> | <b>684 332</b>   |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>        |                    |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)       | 1 292 153          | 3 839 249        | 3 273 900        | 4 765 980        |
| Tilbakeføring av avskrivning             | 15 26 993          | 26 998           | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs.<br>lån      | 18 -3 420 339      | -3 380 676       | -3 430 000       | -4 299 000       |
| Ekstraord. nedbet. IN-<br>ordningen      | 17 -1 547 038      | -60 000          | 0                | 0                |
| Endring egenkapital i<br>fellesanl       | 23 199 806         | -181 621         | 0                | 0                |
| Innsk. øremerk. bankkto                  | -1 417             | 0                | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP.<br/>MIDLER</b> | <b>-3 449 842</b>  | <b>243 950</b>   | <b>-156 100</b>  | <b>466 980</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>        | <b>684 331</b>     | <b>4 134 173</b> | <b>3 978 073</b> | <b>1 151 312</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                |                  |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Omløpsmidler                      | 1 388 467      | 4 853 902        |
| Kortsiktig gjeld                  | -704 136       | -719 729         |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>684 331</b> | <b>4 134 173</b> |

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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Not | e Regnskap        | Regnskap          | Budsjett          | Budsjett           |
|------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|                                    |     | 2022              | 2021              | 2022              | 2023               |
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |     |                   |                   |                   |                    |
| Kapitalkostnader                   |     | 9 724 881         | 7 422 540         | 7 609 212         | 13 229 812         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2   | 9 636 530         | 9 487 622         | 9 275 788         | 11 253 188         |
| Andre inntekter                    | 3   | 102 500           | 1 494 232         | 0                 | 0                  |
|                                    |     | <b>19 463</b>     | <b>18 404</b>     |                   |                    |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |     | <b>911</b>        | <b>394</b>        | <b>16 885 000</b> | <b>24 483 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |     |                   |                   |                   |                    |
| Personalkostnader                  | 4   | -49 350           | -49 350           | -50 000           | -70 500            |
| Styrehonorar                       | 5   | -350 000          | -350 000          | -350 000          | -260 000           |
| Avskrivninger                      | 15  | -26 993           | -26 998           | 0                 | 0                  |
| Revisjonshonorar                   | 6   | -18 913           | -10 750           | -12 000           | -12 000            |
| Forretningsførerhonorar            |     | -260 025          | -253 680          | -260 300          | -273 100           |
| Konsulenthonorar                   | 7   | -22 485           | -186 272          | -160 000          | 0                  |
| Kontingenter                       |     | -52 800           | -52 800           | -52 800           | -52 800            |
| Drift og vedlikehold               | 8   | -3 220 559        | -1 771 049        | -1 913 000        | -1 065 000         |
| Kommunale avgifter                 | 9   | -211 278          | -102 462          | -103 000          | -212 000           |
| Kostnader sameie                   | 23  | -5 601 454        | -4 437 972        | -3 700 000        | -5 103 620         |
| Energi/fyring                      | 10  | -1 040 442        | -929 029          | -570 000          | -1 262 000         |
| TV-                                |     |                   |                   |                   |                    |
| anlegg/bredbånd                    |     | -1 213 513        | -1 155 591        | -1 450 000        | -1 201 000         |
| Andre driftskostnader              | 11  | -1 352 815        | -1 260 732        | -1 228 000        | -1 274 000         |
|                                    |     | <b>-13 420</b>    | <b>-10 586</b>    |                   |                    |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |     | <b>627</b>        | <b>685</b>        | <b>-9 849 100</b> | <b>-10 786 020</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |     | <b>6 043 284</b>  | <b>7 817 710</b>  | <b>7 035 900</b>  | <b>13 969 980</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |     | 1 547 038         | 60 000            | 0                 | 0                  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |     | <b>7 590 322</b>  | <b>7 877 710</b>  | <b>7 035 900</b>  | <b>13 969 980</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |     |                   |                   |                   |                    |
| Finansinntekter                    | 12  | 8 510             | 3 552             | 0                 | 0                  |
| Finanskostnader                    | 13  | -6 306 679        | -4 042 013        | -3 762 000        | -8 931 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |     | <b>-6 298 169</b> | <b>-4 038 461</b> | <b>-3 762 000</b> | <b>-8 931 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |     | <b>1 292 153</b>  | <b>3 839 249</b>  | <b>3 273 900</b>  | <b>4 765 980</b>   |
| Overføringer:                      |     |                   |                   |                   |                    |
| Til annen egenkapital              |     | 1 292 153         | 3 839 249         |                   |                    |



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

**BALANSE**

|                                  | Note | 2022             | 2021               |
|----------------------------------|------|------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                  |                    |
|                                  |      | 634 299          |                    |
| Bygninger                        | 14   | 000              | 634 299 000        |
| Tomt                             |      | 95 316 000       | 95 316 000         |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 23   | 0                | 162 260            |
| Andre varige driftsmidler        | 15   | 3                | 26 996             |
| Miljøbankkonto, øremerket        |      | 284 448          | 0                  |
|                                  |      | <b>729 899</b>   |                    |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>451</b>       | <b>729 804 256</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                    |
| Kundefordringer                  |      | 3 064            | 253                |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 347 338          | 321 164            |
| Andre kortsiktige fordringer     | 16   | 112 018          | 871 199            |
| Energiavregning                  | 21   | 0                | 14 316             |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 920 978          | 2 098 179          |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 5 069            | 1 548 791          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>1 388 467</b> | <b>4 853 902</b>   |
|                                  |      | <b>731 287</b>   |                    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>918</b>       | <b>734 658 158</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                  |                    |
| Innskutt egenkapital 264 * 5 000 |      | 1 320 000        | 1 320 000          |
|                                  |      | 234 947          |                    |
| Annen egenkapital                | 17   | 870              | 233 655 716        |
|                                  |      | <b>236 267</b>   |                    |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>870</b>       | <b>234 975 716</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                  |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                  |                    |
|                                  |      | 275 110          |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 18   | 836              | 280 078 213        |
|                                  |      | 218 884          |                    |
| Borettsinnskudd                  | 19   | 500              | 218 884 500        |

|                                  |    |                |                    |
|----------------------------------|----|----------------|--------------------|
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 23 | 37 546         | 0                  |
| Avsetning bomiljøtiltak          | 20 | 283 031        | 0                  |
|                                  |    | <b>494 315</b> |                    |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |    | <b>913</b>     | <b>498 962 713</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |    |                |                    |
| Leverandørgjeld                  |    | 599 573        | 694 052            |
| Påløpte renter                   |    | 52 678         | 23 020             |
| Energiavregning                  | 21 | 51 885         | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld           |    | 0              | 2 657              |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |    | <b>704 136</b> | <b>719 729</b>     |
|                                  |    | <b>731 287</b> |                    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |    | <b>918</b>     | <b>734 658 158</b> |
|                                  |    | 346 935 00     |                    |
| Pantstillelse                    | 22 | 0              | 346 935 000        |
| Garantiansvar                    | 23 | 736 626        | 796 619            |

Oslo, 19.04.2023

Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

Per Christian Larsen/s/

Jan Inge Johannessen/s/

Håvard Koller Noren/s/

Magnus Kjelstrup Nymo/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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



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

|  |                  |
|--|------------------|
| Felleskostnader                          | 9 062 508        |
| Elbil-lader                              | 261 250          |
| Eiendomsskatt                            | 201 172          |
| Garasje                                  | 111 000          |
| Strøm rullestol                          | 600              |
| Kapitalkostnader på IN-lån               | 5 439 648        |
| Kapitalkost. lån 2                       | 3 495 434        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån      | 782 870          |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån<br>2 | 6 929            |
| Overført til kapitalkostnader            | -9 724 881       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>     | <b>9 636 530</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|   |                |
|---|----------------|
| Utfakturert boddør  | 3 800          |
| Utfakturert ladestrøm                                       | 2 000          |
| Utfakturert lader   | 20 000         |
| Kreditert utfakturering ladestrøm (ble inntektsført i 2021) | -9 000         |
| Nøkler  | 200            |
| Tilskudd, Oslo kommune                                      | 85 500         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>                                  | <b>102 500</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -49 350        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-49 350</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 382, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 913.

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

|   |         |
|---|---------|
| OBOS Prosjekt AS                                  | -12 725 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning<br>AS | -9 760  |

---

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-22 485</b> |
|-----------------------------|----------------|

---

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

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger        | -1 562 588        |
| Drift/vedlikehold VVS              | -26 146           |
| Drift/vedlikehold elektro          | -571 353          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg  | -372 724          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg       | -632 594          |
| Drift/vedlikehold brannsikring     | -18 623           |
| Drift/vedlikehold<br>garasjeanlegg | -14 386           |
| Egenandel<br>forsikring            | -10 000           |
| Kostnader<br>dugnader              | -12 145           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>    | <b>-3 220 559</b> |

---

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -211 278        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-211 278</b> |

---

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

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi           | -1 018 837        |
| Fjernvarme umålt 2021      | -21 605           |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-1 040 442</b> |

---

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

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Container                     | -745     |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll   | -17 500  |
| Diverse leiekostnader/leasing | -74 566  |
| Driftsmateriell               | -6 384   |
| Lyspærer og sikringer         | -37 252  |
| Vaktmestertjenester           | -629 033 |
| Vakthold                      | -59 024  |
| Renhold ved firmaer           | -415 719 |
| Andre fremmede tjenester      | -58 334  |
| Kontor- og datarekvisita      | -7 029   |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -5 382   |
| Andre kontorkostnader         | -38 536  |
| Bank- og kortgebyr            | -3 110   |

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Velferdskostnader                | -202              |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-1 352 815</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 904        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 6 486        |
| Andre renteinntekter                | 120          |
| <b>SUM FINANSINNEKTER</b>           | <b>8 510</b> |

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -4 751 753        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -82 024           |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -1 470 765        |
| Renter på leverandørgjeld                  | -2 129            |
| Andre rentekostnader                       | -8                |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-6 306 679</b> |

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

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

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.236/bnr.222

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

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

|                        |         |   |
|------------------------|---------|---|
| Hjertemaskin           |         |   |
| Tilgang 2022           | 42 039  |   |
| Avskrevet tidligere    | -28 026 |   |
| Avskrevet i år         | -14 012 | 1 |
| <br>                   |         |   |
| <b>SYKKELSTATIV</b>    |         |   |
| Tilgang 2022           | 18 953  |   |
| Avskrevet tidligere    | -12 636 |   |
| Avskrevet i år         | -6 316  | 1 |
| <br>                   |         |   |
| Ladestasjon for el bil |         |   |
| Tilgang 2022           | 20 000  |   |
| Avskrevet tidligere    | -13 334 |   |
| Avskrevet i år         | -6 665  |   |

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
|                                | 1        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>3</b> |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-26 993</b> |
|--------------------------------|----------------|

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

|   |                |
|---|----------------|
| Avregningskonto, IN                     | 112 018        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>112 018</b> |

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

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Opptjent egenkapital            | 67 882 616  |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 202 665 779 |
| Egenkapital fra IN 2022         | 1 547 038   |
| Reduksjon EK fra IN             | -37 147 563 |

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>234 947 870</b> |
|------------------------------|--------------------|

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

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

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS (Tidligere OBOS-banken AS)

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 40 år.

|                                      |           |              |
|--------------------------------------|-----------|--------------|
|                                      | -437 769  |              |
| Opprinnelig, 2013                    | 000       |              |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0         |              |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 0         |              |
|                                      | 163 143   |              |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 185       |              |
| Nedbetalt i år, IN                   | 1 534 000 |              |
|                                      |           | -273 091 815 |

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,50 %. Løpetiden er 6 år.

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig, 2013                    | -72 961 500 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 27 986 508  |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 3 420 339   |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 39 522 594  |
| Nedbetalt i år, IN                   | 13 038      |



-2 019 021

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-275 110 836****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| <b>Leilighetsnr</b>                | <b>OBOS-Boligkreditt as</b>                                | <b>Første avdrag er 30/08-2023</b> |
|------------------------------------|--|------------------------------------|
|                                    | <b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2023</b> |                                    |
| 3033                               |  | 200                                |
| 2007                               |  | 250                                |
| 102                                |  | 300                                |
| 7024, 8009                         |  | 350                                |
| 1033, 6024, 6025                   |  | 500                                |
| 4022                               |  | 550                                |
| 1026                               |  | 700                                |
| 4014, 7008                         |  | 800                                |
| 4027, 6006                         |  | 950                                |
| 7021, 8008                         |  | 1 000                              |
| 2013                               |  | 1 100                              |
| 3008                               |  | 1 150                              |
| 1006, 1008, 4021                   |  | 1 200                              |
| 2018                               |  | 1 250                              |
| 105, 106                           |  | 1 300                              |
| 101, 109, 1019, 2035               |  | 1 350                              |
| 1009                               |  | 1 400                              |
| 1002, 1024                         |  | 1 450                              |
| 2002                               |  | 1 500                              |
| 103, 107, 108, 2003, 2006, 3002    |  | 1 550                              |
| 8013                               |  | 1 550                              |
| 2022, 3003, 3019, 4002             |  | 1 600                              |
| 1012, 4003, 4006, 4009, 5002, 5009 |  | 1 650                              |
| 1016, 2027, 3024, 4023, 5003, 5006 |  | 1 700                              |
|                                    |  | 1 700                              |

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| 2016, 4026, 5023, 6003,<br>6016       | 1 750 |
| 3016, 4004, 4013, 4029, 5026,<br>6019 | 1 800 |
| 7006, 7016, 7019                      | 1 800 |
| 5013, 5029, 8002                      | 1 850 |
| 5017                                  | 1 900 |
| 1014, 2025, 7003, 7025                | 1 950 |
| 6008                                  | 2 100 |
| 1027, 3007                            | 2 150 |
| 110, 1028, 1032, 1034, 3015,<br>5012  | 2 200 |
| 7028                                  | 2 200 |
| 2014, 3034, 4016                      | 2 250 |
| 1004, 2029, 2033                      | 2 300 |
| 3029, 6031                            | 2 350 |
| 1001, 2028, 3014, 4031,<br>7011       | 2 400 |
| 2010, 3020, 4012                      | 2 450 |
| 1005, 1020, 1025, 4015,<br>4035       | 2 500 |
| 1029, 2023, 3005, 3010, 3035,<br>4030 | 2 550 |
| 5031                                  | 2 550 |
| 2026, 5033                            | 2 600 |
| 1013, 2030, 3001, 3023, 4007,<br>5030 | 2 650 |
| 6027, 7029                            | 2 650 |
| 2034, 3026, 4024, 5008,<br>6026       | 2 700 |
| 2017, 3030, 4028, 5011, 5037,<br>7027 | 2 750 |
| 2021, 4033, 5021, 5034,<br>8015       | 2 800 |
| 2005, 2009, 3013, 5001,<br>5025       | 2 850 |
| 2004, 3009, 3021, 4018, 4036,<br>6007 | 2 900 |
| 5032                                  | 2 950 |
| 3018, 4005, 4010, 5014, 5036,<br>6021 | 3 000 |
| 7017                                  | 3 000 |
| 5010, 7007                            | 3 050 |
| 4019, 5005, 7001                      | 3 100 |
| 5004                                  | 3 150 |
| 5019, 6018, 8014                      | 3 200 |
| 6010, 6015, 6023, 7018                | 3 250 |
| 7015, 7023                            | 3 350 |
| 7005, 7010                            | 3 400 |
| 7004                                  | 3 500 |

|                  |       |
|------------------|-------|
| 7013, 7014, 8016 | 3 550 |
| 8011             | 3 800 |
| 8005             | 3 850 |
| 8001             | 4 150 |
| 8012             | 4 200 |
| 6014             | 4 250 |

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Opprinnelig 2013           | -218 884 500        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-218 884 500</b> |

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

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak           | -283 031        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-283 031</b> |

**NOTE: 21****INNETEKTER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 620 417        |
| <b>SUM INNETEKTER</b>            | <b>-1 620 417</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Fjernvarme           | 1 568 532        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>1 568 532</b> |

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>-51 885</b> |
|----------------------------|----------------|

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

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

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd            | 218 884 500        |
| Pantelån                   | 275 110 836        |
| Beregnete IN-forpliktelser | 167 065 254        |
| <b>TOTALT</b>              | <b>661 060 590</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 23**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet som utgjør kr 736 626.-

Selskapets andel i Sameiet vises som anleggsmidler/gjeld under posten

"andel egenkapital/gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på [www.dreieskiva.no](http://www.dreieskiva.no)

### **Vibbo**

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

### **Styrets arbeid**

#### **Overordnet**

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter. Både driftsleder og styreleder har kontor plass i driftslokalet og mye av styrearbeidet skjer forløpende og reduserer behovet for hyppige styremøter.

Vi har hatt en reduksjon i antall forsikrings saker som omhandler skader på bygg og leiligheter, men har utfordringer med innbrudd i boder og fellesarealer. Styret har i den forbindelse tatt initiativ til å se på en felles vekterløsning med andre boligselskaper i Kværnerbyen for å øke tilstedeværelsen av vektere i hele området. Styret oppfordre alle beboere til å sjekke at alle dører går i lås når en passerer en ytterdør, og straks melde i fra til styret om det er dører som ikke fungerer slik de skal.

#### **Større saker som styret har jobbet med i perioden.**

##### *Innglassing av balkonger*

Generalforsamlingen vedtok i 2022 at det tillates individuell innglassing av balkonger under gitte forutsetninger. Tiltaket krever godkjenning av Plan- og bygningsetaten i Oslo. Vår søknad ble i første omgang avslått, hvor styret besluttet å klage på vedtaket. Saken ligger nå til behandling hos Statsforvalteren og styret vil forløpende informere om videre utvikling i saken.

##### *Elbil ladere*

Ettersom det har blitt flere som ønsker seg elbillader på sin parkeringsplass har det oppstått behov for å balansere ladeeffekten mellom de ulike ladestasjonene. Det gjør at vi kan øke effekten på hver enkelt lader når det lite samtidig bruk, og redusere tilsvarende når mange lader samtidig. For de aller fleste og på de alle fleste tidspunkt betyr det raskere lading for den enkelte.

Vi har også montert forbruksmåler på hver enkelt lader slik at vi nå betaler for faktisk forbruk og har gått bort fra en fast sum p.r. måned.

I denne prosessen fikk styret mange spørsmål om løsningen som ble valgt, og hvor vårt anlegg sammenlignes med nyere anlegg. Våre ladebokser er ikke like «smarte» som nyere systemer og styret valgte en løsning for energimåling fra samme leverandør som vi vil måle forbruk av varme og varmtvann i våre leiligheter. Alternative ville være å bytte ut alle ladebokser.

##### *Nye målere for varme og varmtvann*

Vi har denne våren startet arbeidet med å bytte ut målere for varmtvann og varme i alle leiligheter.

Det er to grunner til at vi gjør dette:

1. Målere har e levetid på ca. 10 år og må byttes.
2. Løsningen fra tidligere leverandør som foretar avregning har hatt store forsinkelser i sitt arbeid og kan ikke lese av forbruk ofte nok. Med store svingninger i energipriser har det skapt problemer både for borettslaget og for den enkelte beboere som opplevde å måtte innbetale et større beløp når avregning mot akonto- beløp gjøres.

Styret har nå valgt Ecoguard som leverandør av disse tjenestene og beboere vil nå til enhver tid lese av sitt faktiske forbruk, og vi vil ha en avregning hver måned. Dette vil gi en bedre forutsigbarhet for alle. Samme system benyttes også for lading av elbil slik at faktisk forbruk kan avleses i samme app/nettsted.

### *Fartsdumper i U3*

Det har i perioden blitt installert fartsdumper i parkeringskjeller og styret oppfordrer alle til å kjøre hensynsfullt i garasjen.

### *Solceller på tak*

Generalforsamlingen bar styret utrede mulighet for å installere solceller på taket til punktblokkene.

Styret har vært i kontakt med flere tilbydere og fått laget beregninger ved ulike scenarier basert på estimater for energipriser fremover. Et anlegg har en levetid på 30-40 år, så det vil være en del usikkerhet knyttet til slike beregninger.

Det er allikevel noen faktorer som en må ta med i beregningene og som gjør at det p.r. nå ser ut til at våre bygg er lite egnet for solceller på tak:

1. Solceller produserer mest energi når vi trenger den minst. Det vil si i de varmeste periodene på året. Energien som da produseres, må enten selges i strømmettet eller lagres hos oss.  
Siden vi får vårt varmtvann og varme via fjernvarme, har vi ikke mulighet til å lagre energien som produseres i f.eks. varmtvannsberedere som kunne vært en alternativ. Energien kan også lagres i større batteripakker for senere bruk, men dette er en kostbar løsning som vil påvirke den totale lønnsomheten.
2. Solcellene monteres på tak og dekker det mest av takets areal. Om taket skulle få skader, eller at det skulle begynne å lekke, vil det være svært kostbart å midlertidig fjerne paneler for feilsøking og reparasjoner.  
Montering av solceller bør derfor vurderes opp mot takets levetid solceller bør derfor vurderes når nytt tak legges.

Styret er derfor av den oppfatning at det ikke bør monteres solceller nå, men styret vil følge med på priser og utvikling av teknologi. Det er også varslet endringer i avgifter vi i dag må betale ved eventuell overføring av overskudsstrøm fra et bygg til et annet. Disse faktorene vil kunne endre lønnsomhetsbilde og vi vil da gjøre nye vurderinger.

### *Bytte av vaktmester og renholdstjenester.*

Fra 1.05.23 har vi fått ny leverandør av vaktmestertjenester og vi har også byttet leverandør av renholdstjenester. Bakgrunnen for dette er blant annet pris og kvalitet på leveranse. Vi må regne med at det tar noe tid før både renholdere og ikke minst vaktmester blir godt kjent med bygget, men så langt ser dette ut til å gå bra. Styret tar gjerne i mot tilbakemeldinger på renhold etc. slik at vi hele tiden kan få en best mulig tjeneste.

### *Vinterhage*

Generalforsamlingen ga styret mandat til å sette opp en vinterhage på takterrassen. Denne var tenkt plassert på enden av bueblokken med utsyn over byen. I samme område er det montert 4 og 5G sender til mobilbruk. Disse har en sikkerhetsavstand på 10 meter (rett frem) som må ta hensyn til og selv om en vinterhage ligger under masten har styret vurdert at det ikke er en god idé å bygge et permanent tilholdssted her.

### *Økonomi*

Regnskap for 2022 viser en negativ endring av disponible midler gjennom året som det ikke er tatt høyde for i budsjettet for samme år. Dette skyldes i hovedsak følgende:

- Det er ble installert dørpumper og dørautomatikk hvor kostnadene er ført i 2022, men hvor kommunes tilskudd på 615 000,- før kom i 2023.05.08
- Vi fikk lekkasje i taket på bueblokka, hvor deler av taket måtte byttes.
- Kostnader for fjernvarme belastes p.r. måned, men avregning for 2022 ikke er klar.
- Økte strømkostnader for fellesanlegg og garasje.

### *Vibbo*

Styret har besluttet å ta i bruk styrerommet/Vibbo levert av Obos, som ny plattform for styrearbeid og som informasjonskanal for borettslaget. Dette vil erstatte Lettstyrt. Lettstyrt har fungert bra for borettslaget og den gang Lettstyrt ble innført var ikke Obos sin løsning god nok.

Det mener styret at det er i dag, og fordelen med å bruke en styreportal som er koblet til forretningsfører anser vi større enn ulempen med å bytte system.

All informasjon fra Lettstyrt vil bli overført til ny løsning. Samtaler mellom beboere og styret vil ikke kunne overføres. Her ligger også mye av historikken i borettslaget og styret vil arkivere dette i ett år og deretter slette disse i henhold til GDPR.

Byttet er planlagt høsten 2023 og mer informasjon vil komme når vi er klare til å bytte over.

### *Heis*

Vi har i perioden opplevd en del heisstanser hos oss. Dette er noe vi bruker mye penger på gjennom året. Vi har serviceavtaler og vaktberedskap som de største kostnadsdriverene, men har også mange unødvendige utrykninger som skyldes uforsiktig bruk ved flytting eller transport av større gjenstander. Bruk heisen forsiktig og sperr aldri dørene for å «holde» på heisen.

### **Forsikring**

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

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Forkjøpsrett**

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



## **0673 Dreieskivakvartalet Borettslag VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

### **A. Som leder for 2 år foreslås:**

Navn: Per Christian Larsen

Adresse: Otto Ruges vei 86A1361 Østerås

E-postadresse: pcl@thegoodcompany.no

### **B. Som styremedlemmer foreslås:**

For 2 år:

Navn: Ellen Irene Aabol

Adresse: Turbinveien 20

E-postadresse: kontakt@ellenaabol.no

For 1 år:

Navn: Jan Inge Johannesen

Adresse: Turbinveien 12

E-postadresse: jainjo@yahoo.no

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

1. Navn: Geir Kristian Solheim

Adresse: Turbinveien 10

E-postadresse: gesolhe@online.no

2. Navn: Per Bratlund

Adresse: Turbinveien 18

E-postadresse: perj.bratlund@gmail.com

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

Navn: Håvard Noren

Adresse: Turbinveien 16

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

Navn: Per Bratlund

Adresse: Turbinveien 12

### **E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Kim Ali Amin Ulvin

Adresse: Turbinveien 20

E-postadresse: kimaliulvin@me.com

Navn: Marianne Karlsen

Adresse: Turbinveien 10

E-postadresse: marianne.karmadesign@gmail.com

Dato: 13.04.2023

I valgkomiteen for Dreieskivakvartalet Borettslag

Kim Ali Amin Ulvin

Marianne Karlsen

# Valgkomiteens begrunnelse for innstilling

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

Valgkomiteen har over flere år jobbet for å sette sammen et styre så bredt representert som mulig, men likevel basert arbeidet på kandidater som har vist 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, noe den har vært de 3-4 siste årene. Dette har medført at arbeidet med å sette sammen et styre fortsetter å være en utfordring, men positivt i år er at vi har fått med en kvinne – noe vi ikke fikk til i fjor. Men vi håper at flere ønsker å melde seg til verv i styret neste år. For det er bra at valgkomiteen har flere og et bredere utvalg av kandidater enn det vi har hatt de 3-4 siste årene. At det kan bli litt konkurranse om plassene er bare bra.

I løpet av årene har borettslaget hele tiden sett på behov og ressursbruk, og styrene har gjort vurderinger underveis og fra år til år på hva som er beste løsningen for borettslaget. Dreieskivakvartalet er et stort borettslag, og er både tids- og ressurskrevende å styre. På bakgrunn av dette så har Dreieskivakvartalet de siste 2 årene både fått på plass en driftsleder og ekstern styreleder. Det er nok mange meninger om det å ha ekstern styreleder er positivt eller negativt. Men på bakgrunn av hvem som engasjerer seg i styrets arbeid og hvem som ønsker å ta verv i styret fra år til år, så mener valgkomiteen at dette var et riktig valg i situasjonen vi var i da og som vi fortsatt er i. Derfor fortsetter vi med ekstern styreleder også for neste periode.

Med at vi fikk ny og ekstern styreleder i fjor, at det kom inn ny driftsleder og at det gjøres endringer i avtaler om leveranse av vaktmestertjenester, ser valgkomiteen det som nødvendig for ytterligere en endring i styrets sammensetning for den kommende perioden. Så for å trygge den historiske kunnskapen og kjennskapen til bygget så vil vi i neste periode foreslå en økning i antallet styremedlemmer fra 3 til 4, i tillegg kommer da styreleder og 2 vararepresentanter.

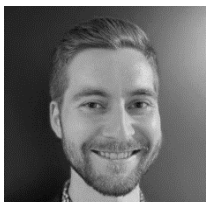
Valgkomiteen håper og tror at sammensetningen på styret vi velger å innstille for neste periode vil gjøre en god jobb for Dreieskivakvartalet. Og at styret som nå velges fortsetter å ta steg videre i et moderne drevet borettslag sammen med ekstern profesjonell styreleder.

# Presentasjon av styret i Dreiskivakvartalet brl



## **Styreleder - Per Christian Larsen (2 år)**

Per Christian er profesjonell styreleder og har jobbet som dette i flere år, og gjenvelges for 2 nye år. Han har lang erfaring innen prosjektledelse, salg og innkjøp. Han har svært høy teknisk kompetanse og god til å holde orden på tid, kvalitet og økonomi. Han kombinerer nå jobben som profesjonell styreleder med å ta en Executive Master of Management ved BI.



## **Styremedlem - Magnus Kjelstrup Nymo (ikke på valg)**

Magnus jobber i LINK Mobility Group og har sittet i styret siden 2021, han går nå over i ny rolle i styre fra vara til styremedlem. Han har en IT teknisk bakgrunn



## **Styremedlem - Håvard Noren (ikke på valg)**

Håvard var ny i styret i fjor, men har bodd i Dreiskivakvartalet før, og i Kværnerbyen i noen år. Han jobber som utvikler og lager både apper og nettsider, og har en variert og bred teknisk kompetanse. Han jobber i dag i forlaget Aschehoug med produktet juridika som er et oppslagsverk for norske lover. Håvard vil også stille som delegert på vegne av Dreiskivakvartalet på OBOS generalforsamling 6. juni 2023.



## **Styremedlem - Jan Inge Johannessen (1 år)**

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



## **Styremedlem - Ellen Irene Aabol (2 år)**

Ellen er ny i styret, og flyttet inn i Dreiskivakvartalet i 2022, men har bodd flere år i Kværnerbyen fra før. Ellen er influencer og markedsføringskonsulent, og jobber til daglig som selvstendig næringsdrivende innen markedsføring og sosiale medier, men har tidligere jobbet i underholdningsbransjen med TV og musikk, samt finansverden hos BDO. Nå driver hun sitt eget firma.



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

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



## **Vara - Per Bratlund (1 år)**

Per var ny i styret i fjor og gjenvelges for 1 nytt år. Han har bodd i Dreiskivakvartalet siden det var nytt i 2013. Han er nå pensjonist, men har flere års jobberfaring innen salg og markedsføring. Han har også flere års erfaring fra ulike styreverv. Denne perioden stiller han også som vara for delegert til OBOS Generalforsamling.

## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.05.23

Selskapsnummer: 673 Selskapsnavn: Dreieskivakvartalet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: \_\_\_\_\_

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





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# 36-24-0183 Turbinveien 18 - Ubekreftet grunnboksrapport (borett)

NORKART

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

Data uthentet: 08.04.2024 kl. 11:05

Organisasjonsnummer: 911 557 800 Andelsnummer: 178

Oppdatert per: 08.04.2024 kl. 11:05

## Grunnboksinformasjon

### Hjemmelsopplysninger

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

[2023/1215179-1/200](#) HJEMMEL TIL ANDEL TINGLYST

01.11.2023 09:20

Vederlag: NOK xxx

KJØPER:Nguyen Thi Thu Huynh IDEELL: 1/1

Fnr: xx

Elektronisk innsendt

### Heftelser

[2023/1215180-1/200](#) PANTEDOKUMENT TINGLYST

01.11.2023 09:20

BELØP: xx

PANTHAVER:xxx

Org.nr: xxx

PANTHAVER:xxx

Org.nr: xxx

Elektronisk innsendt

### Rettigheter

Ingen rettigheter registrert.

### Opplysninger fra borettslaget

[2013/103647-2/201](#) REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL TINGLYST

20.06.2013

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

# 36-23-0584 Turbinveien 18 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

NORKART

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom  
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 18.11.2023 kl. 14:58

Seksjon: Gnr: 236 Bnr: 222 Snr: 70

Oppdatert per: 18.11.2023 kl. 14:57

## Grunnboksinformasjon

### Hjemmelsopplysninger

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

##### 2013/746664-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT TINGLYST

05.09.2013

Vederlag: NOK 391.010.000

KJØPER:DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG IDEELL: 1/1

Org.nr: 911557800

Gjelder denne registerenheten med flere

#### Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

##### 2006/471398-1/200 UTBYGGINGSAVTALE TINGLYST

03.10.2006

RETTIGHETSHAVER:OSLO KOMMUNE BYMILJØETATEN DIV SAMF

Org.nr: 976062035

Offentlig veianlegg.

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 0301-236/222

Gjelder denne registerenheten med flere

##### 2009/117060-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

18.02.2009

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

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

OVERFØRT FRA: 0301-236/222

Gjelder denne registerenheten med flere

**2009/117088-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

18.02.2009

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

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

OVERFØRT FRA: 0301-236/222

Gjelder denne registerenheten med flere

**2013/219919-2/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST**

15.03.2013

:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:224

:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226

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

OVERFØRT FRA: 0301-236/222

Gjelder denne registerenheten med flere

**2013/219919-4/200 BESTEMMELSE OM PARKERING TINGLYST**

15.03.2013

:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:224

Bruksrett til 13 plasser til biloppstilling i garasjekjeller

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

OVERFØRT FRA: 0301-236/222

Gjelder denne registerenheten med flere

**2013/219919-5/200 BESTEMMELSE OM PARKERING TINGLYST**

15.03.2013

:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226

Bruksrett til 36 plasser til biloppstilling i garasjekjeller

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

OVERFØRT FRA: 0301-236/222

Gjelder denne registerenheten med flere

**2013/219919-6/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

15.03.2013

:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40, :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:212, :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:214,

:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:216, :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:217, :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218

Snr:1, :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:2, :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:3, :Knr:0301

Gnr:236 Bnr:218 Snr:4, :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:5, :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218

Snr:6, :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:7, :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226, Rett til bruk av

felles gangareal

Gjelder også for senere utskilte parseller

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

OVERFØRT FRA: 0301-236/222

Gjelder denne registerenheten med flere

**2013/746826-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST**

05.09.2013

BELØP: NOK 267.876.000

PANTHAVER:OBOS BBL

Org.nr: 937052766

Gjelder denne registerenheten med flere

**2013/746836-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST**

05.09.2013

BELØP: NOK 114.804.000

PANTHAVER:Andelseierne I Fellesskap Jfr. Brl § 2-11, 1. Ledd

Lnr: 10055391

Gjelder denne registerenheten med flere



**2013/746836-2/200 PRIORITETSBESTEMMELSE TINGLYST**

05.09.2013

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/746826-1/200

**Grunndata**

---

**2013/383073-1/200 SEKSJONERING TINGLYST**

13.05.2013

SNR: 70

FORMÅL: Bolig

TILLEGSDEL: Bygning

SAMEIEBRØK: 79/26709

**2013/964253-2/200 RESEKSJONERING TINGLYST**

07.11.2013

Bytte av tilleggsareal i form av boder

**2015/516799-1/200 RESEKSJONERING TINGLYST**

10.06.2015

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

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

**Rettigheter på andre eiendommer**

---

**Rettigheter på 0301-236/229**

**i eiendomsrett**

**2014/36115-2/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST**

14.01.2014

:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:212 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:214  
:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:216 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:217 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:1  
- 7 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:1 - 266 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:223 :Knr:0301  
Gnr:236 Bnr:224 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226

Gjelder gangareal

Gjelder fremtidige utskilte parseller

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

**Rettigheter på 0301-236/231 i eiendomsrett**

**2015/371850-1/200 BRUKSRETT TINGLYST**

29.04.2015

:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:212 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:216 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:217  
:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:1 - 7 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:1 - 266 :Knr:0301  
Gnr:236 Bnr:223 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:224 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226 :Knr:0301  
Gnr:236 Bnr:228 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:229 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:230 Snr:1 - 6  
:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:238 :Knr:0301 Gnr:236 Bnr:239  
:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:240

Bruksrett til utendørs amfi

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-23-0584 (Mari Rolfsen Ask)  
Vår referanse: 3371477/23057049  
Bestilling: C3 2024-01-05 (2) 13

Dato  
05.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:  |
|----------|---------|-------------|--|
| 219919   | 200     | 15.3.2013   | BEST. OM ADKOMSTRETT<br>BESTEMMELSE OM PARKERING<br>BESTEMMELSE OM VEG |

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr.      | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|-----------|------|------|------|------|
| 0301 OSLO | 236  | 40   | 0    | 0    |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Org.nr.: 971 040 823



saksnr.:201210149-6

**ERKLÆRING**Doknr: 219919 Tinglyst: 15.03.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

→ Snr. 1 t.om. snr. 7

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 236/40, 212, 214, 216, 217, 218, 222, 224, 226

1. **ATKOMSTVEI:**  
Gnr. 236 bnr. 222, bnr. 224 og bnr. 226 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstveier fra Turbinveien over gnr. 236 bnr. 40 i regulert felles avkjørsel (S-4198) og fram til gnr. 236 bnr. 222.
2. **ATKOMSTVEI:**  
Gnr. 236 bnr. 224 og gnr. 236 bnr. 226 skal ha bruksrett til kjørbare atkomstveier over gnr. 236 bnr. 222 fram til parkeringskjeller på gnr. 236 bnr. 222.
3. **GANGATKOMST:**  
Gnr. 236 bnr. 222, bnr. 224 og bnr. 226 skal ha bruksrett til gangatkomst over gnr. 236 bnr. 40.
4. **BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:**  
Gnr. 236 bnr. 224 skal ha bruksrett til 13 plasser til biloppstilling i garasjekjeller på gnr. 236 bnr. 222.  
Gnr. 236 bnr. 226 skal ha bruksrett til 36 plasser til biloppstilling i garasjekjeller på gnr. 236 bnr. 222.
5. **FELLESAREAL:**  
Gnr. 236 bnr. 40, bnr. 212, bnr. 214, bnr. 216, bnr. 217, bnr. 218, bnr. 224, bnr. 226 og senere utskilte parseller fra disse skal ha rett til bruk av felles gangareal nord på gnr. 236 bnr. 222 i henhold til S-4198 § 8.3 og som vist i godkjent landskapsplan i byggesak 200709310.
6. **REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:**  
Gnr. 236 bnr. 222, bnr. 224 og bnr. 226 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 236 bnr. 40 for reparasjon og vedlikehold av bygning/underjordisk garasje.

→ Snr. 1 t.om. snr. 7

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer Bruksnummer  
236 40, 222

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter:

For eiend. 236/40, 222:

Sted

Dato

Nils Morten Bøhler  
Kb Næring AS  
Hjemmelshaver

Org nr. 9 siffer 995 668 505

Arne Baumann  
Konserndirektør Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes

Sign: 14.03.2013



Kartverket

H.E.N EIENDOMSMEGLING AS  
V/HANNA GJERVAN PAULSEN  
POSTBOKS 11, VÅLERENGA  
0626 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 29-0047/21  
Vår referanse: 2718956/17445627  
Bestilling: C3 2022-01-03 (2) 5

Dato  
03.01.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                          |                       |                                 |  |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|--|
| <b>Dok.nr.:</b><br>29325 | <b>Embete:</b><br>200 | <b>Registrert:</b><br>15.1.2009 | <b>Rettsstiftelse:</b><br>BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.<br>DIVERSE PÅTEGNING<br>ERKLÆRING/AVTALE |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|--|

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                          |                    |                   |                  |                  |
|--------------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Knr.</b><br>0301 OSLO | <b>Gnr.</b><br>236 | <b>Bnr.</b><br>40 | <b>Fnr.</b><br>0 | <b>Snr.</b><br>0 |
|--------------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





Saksnr.: 200807326-4

## ERKLÆRING

### VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 236/40, 212, 216, 217, 218 OG 536/2

- 1. ATKOMSTVEI:**  
Gnr. 236 bnr. 218 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 236 bnr. 40 i felles regulert avkjørsel som vist med gul farge på kart på side 3.
- 2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:**  
Gnr. 236 bnr. 218 (næringsarealene på eiendommen) skal ha bruksrett til 7 biloppstillingsplasser på gnr. 236 bnr. 40, felt D i reguleringsplan S-4198 av 07.12.2005.
- 3. BALKONGER:**  
Gnr. 236 bnr. 218 gis rett til å ha balkonger hengende ut over gnr. 236 bnr. 40.
- 4. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:**  
Gnr. 236 bnr. 218 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 236 bnr. 40 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg.
- 5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:  
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN**  
Gnr. 236 bnr. 218 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 236 bnr. 40 (grunneier) frem til felles stikkledninger.  
  
Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.
- 6. VANN- OG AVLØPSANLEGG  
FELLES STIKKLEDNING**  
Gnr. 236 bnr. 40, gnr. 236 bnr. 212, gnr. 236 bnr. 216 og gnr. 236 bnr. 218 samt fremtidige fradelte parseller av disse (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra Oslo kommunes hovedledninger.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

**Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene**

| Gårdsnummer | Bruksnummer       |
|-------------|-------------------|
| 236         | 40, 212, 216, 218 |

**Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.**



Rett kopi bekreftes  
Anne-Brit Kvalvik

**SLETTINGSBEGJÆRING****VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 236/40, 212, 216, 217 OG 536/2**


Erklæring tinglyst 13.aug. 2008 med dagboknummer 656176 kan slettes i sin helhet på gnr. 236 bnr. 218 når ny erklæring er tinglyst.

**SAMTYKKE:**

Plan- og bygningsetaten – ihht fullmakt fra byutviklingskomiteen – samtykker i slettingen.

**12 JAN. 2009**

Oslo, den .....

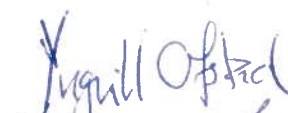
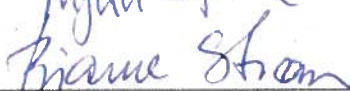
Tor Valstad  
fug. enhetsleder

## Underskrifter:

For eiend. 236/40,  
236/218, 536/2:



|      |          |   |                     |
|------|----------|---|---------------------|
| Oslo | 18/11-08 |  | 979 582 676         |
| Sted | Dato     | Lodaten Eiendom AS<br>Hjemmelshaver   | Org.nr.<br>9 siffer |

X For eiend. 236/212,  
236/217:

|      |          |  |                     |
|------|----------|--|---------------------|
| Oslo | 11/11-08 | <br> | BJARNE OTTO STRØM   |
| Sted | Dato     | Turbinen 2 Borettslag<br>Hjemmelshaver   | Org.nr.<br>9 siffer |

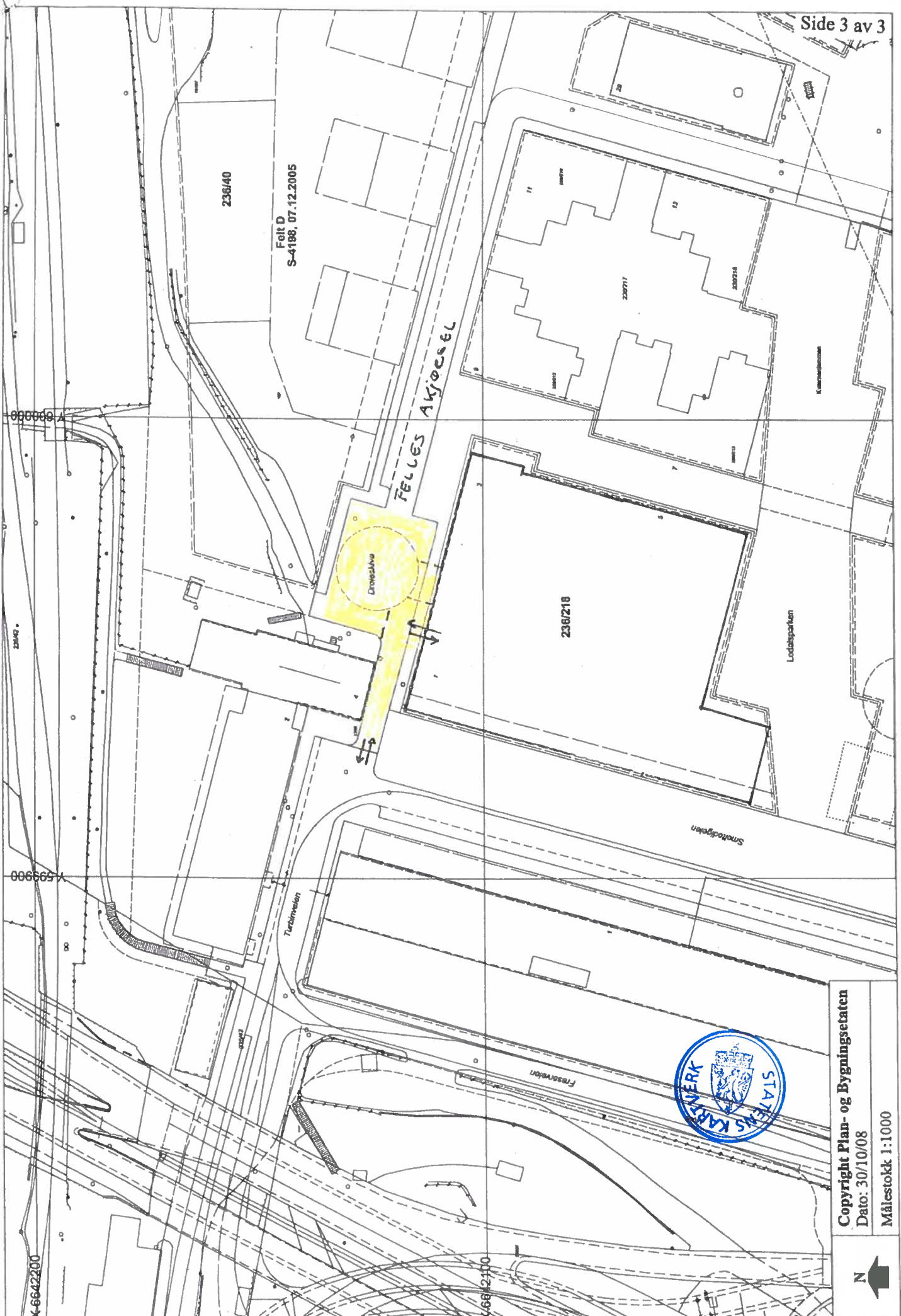
941449493

For eiend. 236/216,  
236/217:

|      |            |  |                     |
|------|------------|--|---------------------|
| Oslo | 07.12.2008 | <br> | BERIT SMAASKJÆR     |
| Sted | Dato       | Turbinen 1 Borettslag<br>Hjemmelshaver   | Org.nr.<br>9 siffer |

941449256





Felt D  
S-4188, 07.12.2005

FELLES Akgjøseel

Dropeplate

236/218

Loddsparthen

Smedegøven

Turbinestien

Freskveggen



Copyright Plan- og Bygningsetaten  
 Dato: 30/10/08  
 Målestokk 1:1000



000000

000000

X-6642200

X-6642100







Kartverket

H.E.N EIENDOMSMEGLING AS  
V/HANNA GJERVAN PAULSEN  
POSTBOKS 11, VÅLERENGA  
0626 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 29-0047/21  
Vår referanse: 2718955/17445622  
Bestilling: C3 2022-01-03 (2) 7

Dato  
03.01.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 471398          | 200            | 3.10.2006          | UTBYGGINGSAVTALE       |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 236         | 40          | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

|                  |
|------------------|
| TINGLYST         |
| DAGBOKNR: 471398 |
| 03 UKI. 2006     |
| STATENS KARTVERK |



Rett kopi bekreftes  
Anne-Brit Kvalvik

## UTBYGGINGSAVTALE

mellom

Oslo kommune ved Samferdselsetaten  
(SAM)

og

Lodalen Utvikling <sup>DA</sup> AS (LU)



Doknr: 471398 Tinglyst: 03.10.2006  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

### 1. Rammevilkår

Reguleringsplanen for Kværnerområdet i Lodalen ble vedtatt i bystyret 7.12.2005 (S- 4198). I reguleringsbestemmelsenes § 9, Rekkefølgebestemmelser, er det stilt følgende krav angående offentlige veianlegg innenfor planområdet:

- Offentlig kjørevei mellom feltene A2 og E langs torget skal være ferdig opparbeidet samtidig med torget.
- Offentlig kjørevei mellom feltene B og E frem til vendesirkel ved felt F2, skal være opparbeidet med regulerte veibreder og kurver før det gis brukstillatelse for første delfelt innenfor området B3/B4/B5/E3/E4.
- Offentlig gang- og sykkelvei gjennom friområdet opp mot Enebakkveien skal være opparbeidet med regulerte veibreder og kurver samtidig med opparbeiding av friområde: park III.
- Offentlig torg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innen gruppen av delfelt A2/E1~~2~~/E3

Denne utbyggingsavtalen mellom Lodalen Utvikling AS (LU) og Oslo kommune v/Samferdselsetaten (SAM) skal sikre at rekkefølgebestemmelsene blir gjennomført og at den offentlige veien fra regulert rundkjøring i Kværnerveien inn til planområdet blir opparbeidet. Vedlagte kartskeiser viser de veitiltak som inngår i avtalen. LU har inngått egen avtale med Statens vegvesen Region Øst om bygging av rundkjøring i Kværnerveien.

Ved gjennomføring av veitiltakene skal reguleringsplanen av 07.12.2005 (S-4198), legges til grunn.

### 2. Prosjektering og bygging

#### 2.1 Byggeplanen

LU har ansvaret for å utarbeide byggeplaner for de aktuelle veitiltakene jf Statens vegvesens håndbok nr. 139 fra 1990. Materialbruk skal angis i byggeplanen. Byggeplanen skal utarbeides i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 5 og 11 reguleringsplanen, og ha en standard og utforming som minimum følger Statens vegvesens normaler 017 og 018 samt OK/SAM sine normaler.

Rett kopi bekreftes

IVAR TAKLE  
ADVOKAT  
M.N.A.

I forbindelse med prosjektering og etablering av gatebelysning skal LU kontakte Hafslund Nett AS.

SAM skal godkjenne byggeplanene for veianlegget. Anleggsarbeidene med veien skal ikke starte før byggeplanen er godkjent.

## 2.2 Utførelse

LU skal bygge og bekoste veianleggene gitt i pkt 1 inklusiv nødvendig belysning i samsvar med godkjent byggeplan.

LU skal innhente de nødvendige tillatelser fra Plan- og bygningsetaten om bygging av veianlegget i henhold til plan- og bygningsloven.

## 2.3 Anskaffelse

I den utstrekning lov og forskrift om offentlige anskaffelser får anvendelse på de tiltak LU skal utføre i henhold til denne avtalen, skal LU anvende dette regelverket. Dersom kommunen blir erstatningsansvarlig overfor andre for brudd på anskaffelsesregelverket, skal LU holde kommunen skadesløs. Ved en eventuell rettslig tvist eller klagesak for ESA har LU rett og plikt til å bistå kommunen.

## 3. Eiendomsforhold

LU har ansvaret for å skaffe til veie grunnen til de offentlige trafikkområdene (OTA) som opparbeides. Eiendomsretten til OTA skal overskjøtes vederlagsfritt til Oslo kommune og ved fradelingen skal OTA gis et eget gårds- og bruksnummer.

## 4. Gjennomføring av veianlegget.

Veitiltakene gjennomføres i følgende byggetrinn, jf vedlegg 2:

1. Vei fra rundkjøring i Kværnerveien til og langs vest- og nordsiden av felt A2. Antatt ferdigstillelse 01.08.2007
2. Vei langs syd- og østsiden av felt A2. Antatt ferdigstillelse 01.08.2008
3. Vei fra felt A2 mellom feltene E3/E4 og B5/B4/B3 til snuplass ved felt F2 samt gang- og sykkelvei fra snuplassen til Enebakkveien. Antatt ferdigstillelse 1.07.2013.

Det gjennomføres en kontrollbefaring etter hvert byggetrinn. Endringer av dette prinsippet samt byggetrinnplan må fremlegges med begrunnelse for SAM i god tid før endringene ønskes gjennomført. SAM må godkjenne endringene.

SAM skal ha rett til å kontrollere om OTA opparbeides i samsvar med Byggeplanen under anleggsperioden. Ved avvik fra godkjent byggeplan må dette tas opp med og godkjennes av SAM før det gjennomføres.

## 5. Overtakelse

Overtakelsen av OTA vil skje i to etapper:

1. Når byggetrinnene 1 og 2 ferdig
2. Når byggetrinn 3 er ferdig

Rett kopi bekreftes

*Ivar Takle*

IVAR TAKLE  
ADVOKAT  
M.N.A.



Inntil veianleggene er overtatt av Oslo kommune har LU ansvaret for drift og vedlikehold av veiene fra anleggsstart på de respektive etappene.

Overtakelsen skal varsles skriftlig til SAM senest 1 måned før den aktuelle dato.

Mangler ved opparbeidelsen som avdekkes ved SAMs kontroll skal av LU rettes umiddelbart. Eventuelle mangler som avdekkes senere, skal utbedres av LU forutsatt at de avdekkes innen tre år fra dato for overtakelse.

Ved overtakelse skal det føres overtakelsesprotokoll som signeres av LU og SAM.

Skader på gatelegemet forårsaket av senere anleggstrafikk knyttet til LUs utbyggingsområder skal bekostes av LU.

## **6. Gatebelysning**

Gatebelysningen som er nødvendig i forhold til OTA, er et offentlig anlegg. SAM besørger at drift og vedlikehold av belysningsanleggene overtas av Hafslund Nett AS i henhold til Oslo kommunes generelle avtale med sistnevnte.

## **7. Garantier**

LU stiller sikkerhet for kr 17.900.000, - sytten million og ni hundre tusen kroner – fra bank eller forsikringsselskap som sikkerhet for ferdigstillelse av veianleggene i samsvar med pkt 2.1. Garantien kan nedskrives i takt med ferdigstillelse av hvert byggetrinn, og fristilles i sin helhet når hele veianlegget er overlevert og fremlagt kvalitetsdokumentasjon for utførte arbeider foreligger.

## **8. Erstatning**

Spørsmål om ansvar for skade på veiareal og møblement eller ansvar for tap og ulempe påført den annen part eller tredjeperson, skal løses på bakgrunn av de alminnelige erstatningsregler.

## **9. Tvist**

Dersom det oppstår tvist om fortolkninger eller rettsvirkning av erklæringen, skal denne søkes løst ved forhandlinger. Fører forhandlinger ikke frem skal saken avgjøres av ordinære domstoler etter alminnelige regler.

I tilfelle søksmål er Oslo verneting for partene i kontrakten og garantistene, og varsel skal gis som for innenbysboende bestemt. Ved løsning av tvister ved søksmål eller voldgift skal norsk rett legges til grunn.

## **10. Ikrafttreden**

Avtalen trer i kraft når avtalen er signert.

## **11. Overdragelse**

SB skal være berettiget til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter denne avtalen, og skal ha rett til på fritt grunnlag å benytte kontraktsmedhjelpere til å oppfylle avtalen

## **12. Tinglysing m.v.**

Denne Avtalen skal tinglyses på eiendommen gnr. 236 bnr. 40. LU besørger og bekoster tinglysingen.



Rett kopi bekreftes

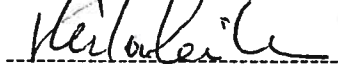
*Ivar Takle*  
IVAR TAKLE  
ADVOKAT  
M.N.A.



### 13. Signatur

Denne Avtalen er undertegnet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo den 30/6/2006



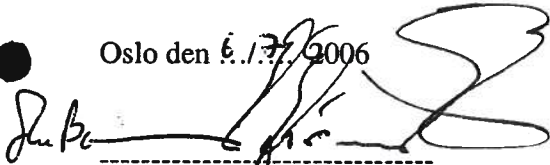
Lodalen Utvikling AS DA  
Org.nr. 989 255 320

Oslo den 29/6/2006



Oslo kommune Samferdselsetaten  
Org.nr NO 976 062 035

Oslo den 6./7/2006

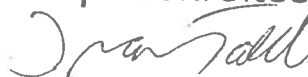


Lodalen Utvikling AS DA  
v/Styret

Vedlegg: 1. Skisse som viser planområdet som inngår i avtalen



Rett kopi bekreftes



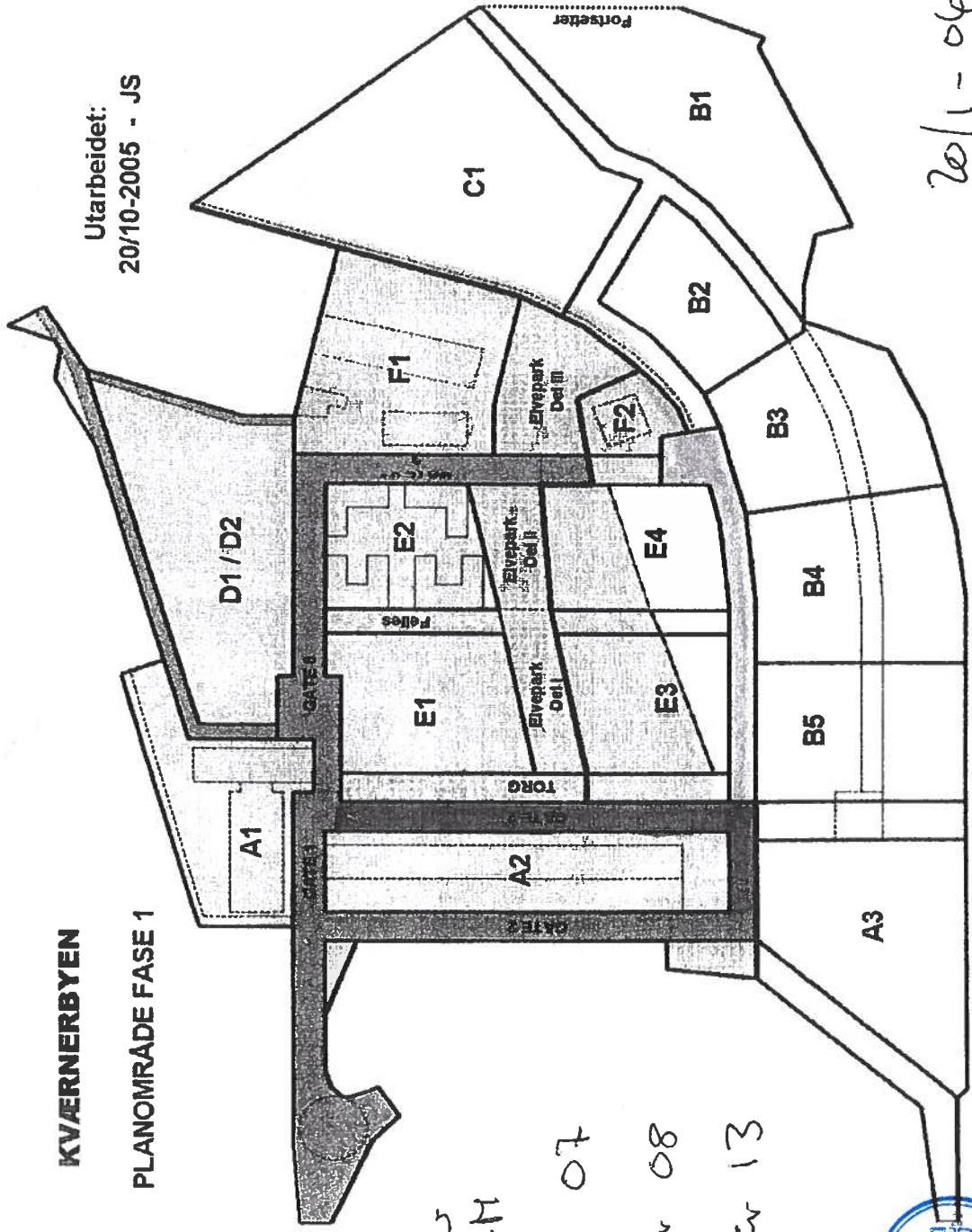
IVAR TAKLE  
ADVOKAT  
M.N.A.

Verif/eggy 1

**KVÆRNERBYEN**

**PLANOMRÅDE FASE 1**

Utarbeidet:  
20/10-2005 - JS



20/1-06

DRS.

Rett kopi bekreftes

*Ivar Takle*  
 IVAR TAKLE  
 ADVOKAT  
 M.N.A.

*Overføring av  
drift til SKH*

- Sommer 07*
- Sommer 08*
- Sommer 13*



*AT*

# Møtereferat

**Deltakere (Til)**  
Arne Hvamstad  
Ragnar Muri  
Ole M. Stensrud

**Firma**  
Oslo Kommune SAM  
Lodalen Utvikling DA  
Lodalen Utvikling DA

**Dato skrevet**  
28.06.2006

**Ikke tilstede**

**Kopi til**


**Møtedato, tid og sted**  
28. juni 2006 hos Oslo Kommune SAM

**Neste møtedato, tid og sted**  
Ikke avtalt

**Referent**  
Ole M. Stensrud

**Side:** 1 av 2

## Utbyggingsavtale Kværnerbyen, Kontraktsmøte

| Pkt. | Saker til behandling  | Ansvar | Frist  |
|------|---|--------|--|
|      | <p><b>Avtaleparter</b><br/>Den ene siden er Oslo Kommune ved Samferdselsetaten (SAM)<br/>Den andre siden er Lodalen Utvikling DA (LU) org nr 989 255 320 eller det søster/datterselskapet som LU ønsker skal være avtalepart. Når avtalen signeres er ikke det aktuelle selskapet stiftet, derfor føres LU opp som avtalepart ved signering. Når det aktuelle selskapet er stiftet, meldes dette skriftlig til SAM og byskriveren.</p> <p><b>Pkt 1 Rammevilkår</b><br/>Reguleringsplanen ble vedtatt i bystyret 07.12.2006, saksnummer S-4198.<br/>Siste strek punkt, riktig betegnelse er "delfelt A2/E1/E3"</p> <p><b>Pkt 3 Eiendomsforhold</b><br/>Avsnittet vedr. "forskrift om offentlige anskaffelser" tas inn i avtalen igjen.</p> <p><b>Pkt 7</b><br/>Første setning blir som følger: "LU stiller garanti på kr 17.900.000,- sytten millioner ni hundre tusen kroner – fra bank eller forsikringsselskap som sikkerhet for ferdigstilling av veianleggene i samsvar med pkt 2.1 i denne avtalen"</p> <p>LU synes garantibeløpet er for høyt. Vår konsulent har gjort en kostnadsberegning på kr 9,4 mill for disse veianleggene (ca kr 800,- pr m2 vei). SAM sine erfaringskostnader ligger mellom kr 1.500,- og 2.500,- pr m2 vei. Kr 17.900.000,- er basert på kr 1.500,- pr m2 vei.</p> <p>Det ble enighet om følgende: Garantien nedtrappes etter at første byggetrinn er ferdigstilt. Nedtrappingen gjøres i hht gjenstående kostnader for byggetrinn 2 og 3 og tilbud gitt av LU sin entreprenør.</p> <p><b>Parkeringsplasser</b></p> | LU     | <br><i>Ivar Takle</i><br>Rett kopi bekreftes<br>IVAR TAKLE<br>ADVOKAT<br>M.N.A. |

## Utbyggingavtale Kværnerbyen, Kontraktsmøte

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p>LU ønsker å disponere samtlige parkeringsplasser langs offentlige veier og plasser vederlagsfritt og uten tidsbegrensning. SAM sier at dette ikke er mulig å ta inn i avtalen, det må forhandles med Oslo kommune trafikketaten. I utgangspunktet skal parkeringsplasser på offentlig grunn disponeres av det offentlige.</p> <p><b>MVA</b><br/>LU la frem en organisasjonsmodell som muliggjør at LU får full refusjon av mva. LU overlevert utskrift fra skattedirektoratet som viser til en rettslig dom, hvor det ble avgjort at private utbyggere av anlegg hvor hjemmelen i etterkant overføres til en kommune, skal få fradrag for merverdiavgift på samme måte som om kommunen selv hadde vært byggherre.</p> <p>SAM mener modellen påfører SAM et byggherreansvar de ikke kan påta seg. LU mener dette kan løses ved at LU oppretter et eget selskap som er oppdragsgiver for entreprenøren som igjen fakturerer SAM. LU betaler da SAM for arbeidet etter at SAM har trukket fra merverdiavgiften.</p> <p>SAM har ikke anledning til å binde seg til en slik modell pr i dag. Det ble enighet om følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• LU er etter gjeldende regler og praksis berettiget til fradrag av mva på tjenestedelen av oppdraget.</li> <li>• Ved eventuelle endringer av retningslinjer i Oslo kommune vedr. SAM sin rolle som byggherre, kan LU forlange at avtalen tilpasses endrete regler slik at LU får refusjon av merverdiavgift.</li> <li>• Dersom LU får en uttalelse fra fylkesskattesjefen som muliggjør beskrevet modell kan LU forlange at SAM tilpasser avtalen slik at LU kan få full refusjon av mva.</li> </ul> <p><b>Signering</b><br/>Avtalen signeres på fredag 30/6-06 med forbehold om godkjenning av LU sitt styre. SAM ferdigstiller avtalen.</p> |  |  |
|--|---|--|--|

30.06.2006

*John Amundsen*  
Samferdsdepartementet

30.06.2006

for Labalen Utvikling DA  
*Witoutler*





## Samtykke til tinglysning på gnr. 236 bnr 40 i Oslo

Lodalen Eiendom AS, med organisasjonsnummer 979582676, er hjemmelshaver til gnr. 236 bnr 40 i Oslo. Utbyggingsavtale mellom Oslo kommune v/Samferdselsetaten og Lodalen Utvikling DA undertegnet av partene den 29. og 30. juni 2006 samt den 6.juli 2006, skal iht avtalen pkt. 12 tinglyses. Lodalen Eiendom AS gir herved samtykke til at utbyggingsavtalen tinglyses på gnr 236 bnr 40 i Oslo.

Oslo, den 29.9 - 2006



Arne Baumann  
01046243532



Pål Frimann Clausen  
21014733156

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte  
har undertegnet dokumentet og er  
over 18 år.

Oslo, den 2/10 2006



IVAR TAKLE  
ADVOKAT  
M.N.A.



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Eiendomsdata (Seksjon)

|                |              |                      |      |
|----------------|--------------|----------------------|------|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 14.3 |
| Etablert dato  | 13.05.2013   | Arealmerknader       |      |
| Oppdatert dato | 20.12.2023   | Antall teiger        | 1    |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk     | 59/26709     |                      |      |

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

## Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte   |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| Seksjonering<br>Reseksjonering   | 20.04.2015<br>05.06.2015 | 201413971<br>dok-17         | Tinglyst<br>16.09.2015    | 236/222 (-48,7), 236/222/0/29 (48,7)  |
| Seksjonering<br>Seksjonering     | 08.05.2013<br>08.05.2013 | 201216219<br>dok-10         | Tinglyst<br>16.05.2013    | 236/222 (-482,2), 236/222/0/1 (16,1), 236/222/0/2 (16,6),<br>236/222/0/3 (11,9), 236/222/0/4 (12), 236/222/0/5 (12),<br>236/222/0/6 (11,8), 236/222/0/7 (12), 236/222/0/8 (11,8),<br>236/222/0/9 (12,3), 236/222/0/11 (17,4), 236/222/0/12 (25,9),<br>236/222/0/13 (26,4), 236/222/0/15 (17,3), 236/222/0/16 (25,4),<br>236/222/0/17 (26,6), 236/222/0/19 (12,3), 236/222/0/20 (11,9),<br>236/222/0/22 (14,1), 236/222/0/23 (12), 236/222/0/24 (11,8),<br>236/222/0/25 (12,1), 236/222/0/26 (11,8), 236/222/0/27 (12),<br>236/222/0/28 (14), 236/222/0/29 (19), 236/222/0/30 (14,3),<br>236/222/0/31 (18,6), 236/222/0/33 (18,4), 236/222/0/34 (18,2),<br>236/222/0/35 (9,9), 236/222/0/37 (16,5) |

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6642151.19 | 600106.82 |   | Ja     | 14.3       |              |

## Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                                   | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                        | Status<br>Kategori |
|--|--------------------------|--|--------------------|
| DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG<br>S911557800 | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Postboks 6666 St. Olavs Plass<br>0129 OSLO |                    |

## Ikke-tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                 | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed  | Status<br>Kategori |
|----------------------------|--------------------------|--|--------------------|
| KB NÆRING AS<br>S995668505 | Aktuell eier (AE)        | c/o OBOS Eiendom AS, Postboks 6666 St Olavs Plass<br>0129 OSLO |                    |
| KB NÆRING AS<br>S995668505 | Aktuell eier (AE)<br>1/1 | c/o OBOS Eiendom AS, Postboks 6666 St Olavs Plass<br>0129 OSLO |                    |

## Registrert grunnforurensning

|                |                    |                 |  |
|----------------|--------------------|-----------------|--|
| Lokalitetsnr   | 1345               | Påvirkningsgrad | Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk |
| Lokalitetsnavn | Kværnerbyen Felt D | Myndighet       | Kommune  |
| Ført dato      | 05.04.2017         | Url             |  |

|                |            |                   |  |
|----------------|------------|-------------------|--|
| Oppdatert dato | 04.01.2024 | Tilkn. eiendommer | 236/40, 236/42, 236/222, 236/222/0/1, 236/222/0/2, 236/222/0/3, 236/222/0/4, 236/222/0/5, 236/222/0/6, 236/222/0/7, 236/222/0/8, 236/222/0/9, 236/222/0/10, 236/222/0/11, 236/222/0/12, 236/222/0/13, 236/222/0/14, 236/222/0/15, 236/222/0/16, 236/222/0/17, 236/222/0/18, 236/222/0/19, 236/222/0/20, 236/222/0/21, 236/222/0/22, 236/222/0/23, 236/222/0/24, 236/222/0/25, 236/222/0/26, 236/222/0/27, 236/222/0/28, 236/222/0/29, 236/222/0/30, 236/222/0/31, 236/222/0/32, 236/222/0/33, 236/222/0/34, 236/222/0/35, 236/222/0/36, 236/222/0/37, 236/222/0/38, 236/222/0/39, 236/222/0/40, 236/222/0/41, 236/222/0/42, 236/222/0/43, 236/222/0/44, 236/222/0/45, 236/222/0/46, 236/222/0/47, 236/222/0/48, 236/222/0/49, 236/222/0/50, 236/222/0/51, 236/222/0/52, 236/222/0/53, 236/222/0/54, 236/222/0/55, 236/222/0/56, 236/222/0/57, 236/222/0/58, 236/222/0/59, 236/222/0/60, 236/222/0/61, 236/222/0/62, 236/222/0/63, 236/222/0/64, 236/222/0/65, 236/222/0/66, 236/222/0/67, 236/222/0/68, 236/222/0/69, 236/222/0/70, 236/222/0/71, 236/222/0/72, 236/222/0/73, 236/222/0/74, 236/222/0/75, 236/222/0/76, 236/222/0/77, 236/222/0/78, 236/222/0/79, 236/222/0/80, 236/222/0/81, 236/222/0/82, 236/222/0/83, 236/222/0/84, 236/222/0/85, 236/222/0/86, 236/222/0/87, 236/222/0/88, 236/222/0/89, 236/222/0/90, 236/222/0/91, 236/222/0/92, 236/222/0/93, 236/222/0/94, 236/222/0/95, 236/222/0/96, 236/222/0/97, 236/222/0/98, 236/222/0/99, 236/222/0/100, 236/222/0/101, 236/222/0/102, 236/222/0/103, 236/222/0/104, 236/222/0/105, 236/222/0/106, 236/222/0/107, 236/222/0/108, 236/222/0/109, 236/222/0/110, 236/222/0/111, 236/222/0/112, 236/222/0/113, 236/222/0/114, 236/222/0/115, 236/222/0/116, 236/222/0/117, 236/222/0/118, 236/222/0/119, 236/222/0/120, 236/222/0/121, 236/222/0/122, 236/222/0/123, 236/222/0/124, 236/222/0/125, 236/222/0/126, 236/222/0/127, 236/222/0/128, 236/222/0/129, 236/222/0/130, 236/222/0/131, 236/222/0/132, 236/222/0/133, 236/222/0/134, 236/222/0/135, 236/222/0/136, 236/222/0/137, 236/222/0/138, 236/222/0/139, 236/222/0/140, 236/222/0/141, 236/222/0/142, 236/222/0/143, 236/222/0/144, 236/222/0/145, 236/222/0/146, 236/222/0/147, 236/222/0/148, 236/222/0/149, 236/222/0/150, 236/222/0/151, 236/222/0/152, 236/222/0/153, 236/222/0/154, 236/222/0/155, 236/222/0/156, 236/222/0/157, 236/222/0/158, 236/222/0/159, 236/222/0/160, 236/222/0/161, 236/222/0/162, 236/222/0/163, 236/222/0/164, 236/222/0/165, 236/222/0/166, 236/222/0/167, 236/222/0/168, 236/222/0/169, 236/222/0/170, 236/222/0/171, 236/222/0/172, 236/222/0/173, 236/222/0/174, 236/222/0/175, 236/222/0/176, 236/222/0/177, 236/222/0/178, 236/222/0/179, 236/222/0/180, 236/222/0/181, 236/222/0/182, 236/222/0/183, 236/222/0/184, 236/222/0/185, 236/222/0/186, 236/222/0/187, 236/222/0/188, 236/222/0/189, 236/222/0/190, 236/222/0/191, 236/222/0/192, 236/222/0/193, 236/222/0/194, 236/222/0/195, 236/222/0/196, 236/222/0/197, 236/222/0/198, 236/222/0/199, 236/222/0/200, 236/222/0/201, 236/222/0/202, 236/222/0/203, 236/222/0/204, 236/222/0/205, 236/222/0/206, 236/222/0/207, 236/222/0/208, 236/222/0/209, 236/222/0/210, 236/222/0/211, 236/222/0/212, 236/222/0/213, 236/222/0/214, 236/222/0/215, 236/222/0/216, 236/222/0/217, 236/222/0/218, 236/222/0/219, 236/222/0/220, 236/222/0/221, 236/222/0/222, 236/222/0/223, 236/222/0/224, 236/222/0/225, 236/222/0/226, 236/222/0/227, 236/222/0/228, 236/222/0/229, 236/222/0/230, 236/222/0/231, 236/222/0/232, 236/222/0/233, 236/222/0/234, 236/222/0/235, 236/222/0/236, 236/222/0/237, 236/222/0/238, 236/222/0/239, 236/222/0/240, 236/222/0/241, 236/222/0/242, 236/222/0/243, 236/222/0/244, 236/222/0/245, 236/222/0/246, 236/222/0/247, 236/222/0/248, |
|----------------|------------|-------------------|--|

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | 236/222/0/249, 236/222/0/250, 236/222/0/251, 236/222/0/252, 236/222/0/253, 236/222/0/254, 236/222/0/255, 236/222/0/256, 236/222/0/257, 236/222/0/258, 236/222/0/259, 236/222/0/260, 236/222/0/261, 236/222/0/262, 236/222/0/263, 236/222/0/264, 236/222/0/265, 236/222/0/266, 236/224, 236/241, 236/242, 236/242/0/1, 236/242/0/2, 236/242/0/3, 236/242/0/4, 236/242/0/5, 236/242/0/6, 236/242/0/7, 236/242/0/8, 236/246, 236/247 |
|--|--|--|---|

|                |                 |                   |   |
|----------------|-----------------|-------------------|---|
| Lokalitetsnr   | 884             | Påvirkningsgrad   | Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk  |
| Lokalitetsnavn | Kværner Bruk AS | Myndighet         | Fylkesmann  |
| Ført dato      | 05.04.2017      | Url               |   |
| Oppdatert dato | 12.01.2024      | Tilkn. eiendommer | 236/40, 236/43, 236/212, 236/214, 236/215, 236/216, 236/217, 236/218, 236/218/0/1, 236/218/0/2, 236/218/0/3, 236/218/0/4, 236/218/0/5, 236/218/0/6, 236/218/0/7, 236/222, 236/222/0/1, 236/222/0/2, 236/222/0/3, 236/222/0/4, 236/222/0/5, 236/222/0/6, 236/222/0/7, 236/222/0/8, 236/222/0/9, 236/222/0/10, 236/222/0/11, 236/222/0/12, 236/222/0/13, 236/222/0/14, 236/222/0/15, 236/222/0/16, 236/222/0/17, 236/222/0/18, 236/222/0/19, 236/222/0/20, 236/222/0/21, 236/222/0/22, 236/222/0/23, 236/222/0/24, 236/222/0/25, 236/222/0/26, 236/222/0/27, 236/222/0/28, 236/222/0/29, 236/222/0/30, 236/222/0/31, 236/222/0/32, 236/222/0/33, 236/222/0/34, 236/222/0/35, 236/222/0/36, 236/222/0/37, 236/222/0/38, 236/222/0/39, 236/222/0/40, 236/222/0/41, 236/222/0/42, 236/222/0/43, 236/222/0/44, 236/222/0/45, 236/222/0/46, 236/222/0/47, 236/222/0/48, 236/222/0/49, 236/222/0/50, 236/222/0/51, 236/222/0/52, 236/222/0/53, 236/222/0/54, 236/222/0/55, 236/222/0/56, 236/222/0/57, 236/222/0/58, 236/222/0/59, 236/222/0/60, 236/222/0/61, 236/222/0/62, 236/222/0/63, 236/222/0/64, 236/222/0/65, 236/222/0/66, 236/222/0/67, 236/222/0/68, 236/222/0/69, 236/222/0/70, 236/222/0/71, 236/222/0/72, 236/222/0/73, 236/222/0/74, 236/222/0/75, 236/222/0/76, 236/222/0/77, 236/222/0/78, 236/222/0/79, 236/222/0/80, 236/222/0/81, 236/222/0/82, 236/222/0/83, 236/222/0/84, 236/222/0/85, 236/222/0/86, 236/222/0/87, 236/222/0/88, 236/222/0/89, 236/222/0/90, 236/222/0/91, 236/222/0/92, 236/222/0/93, 236/222/0/94, 236/222/0/95, 236/222/0/96, 236/222/0/97, 236/222/0/98, 236/222/0/99, 236/222/0/100, 236/222/0/101, 236/222/0/102, 236/222/0/103, 236/222/0/104, 236/222/0/105, 236/222/0/106, 236/222/0/107, 236/222/0/108, 236/222/0/109, 236/222/0/110, 236/222/0/111, 236/222/0/112, 236/222/0/113, 236/222/0/114, 236/222/0/115, 236/222/0/116, 236/222/0/117, 236/222/0/118, 236/222/0/119, 236/222/0/120, 236/222/0/121, 236/222/0/122, 236/222/0/123, 236/222/0/124, 236/222/0/125, 236/222/0/126, 236/222/0/127, 236/222/0/128, 236/222/0/129, 236/222/0/130, 236/222/0/131, 236/222/0/132, 236/222/0/133, 236/222/0/134, 236/222/0/135, 236/222/0/136, 236/222/0/137, 236/222/0/138, 236/222/0/139, 236/222/0/140, 236/222/0/141, 236/222/0/142, 236/222/0/143, 236/222/0/144, 236/222/0/145, 236/222/0/146, 236/222/0/147, 236/222/0/148, 236/222/0/149, 236/222/0/150, 236/222/0/151, 236/222/0/152, 236/222/0/153, 236/222/0/154, 236/222/0/155, 236/222/0/156, 236/222/0/157, 236/222/0/158, 236/222/0/159, 236/222/0/160, 236/222/0/161, 236/222/0/162, 236/222/0/163, 236/222/0/164, 236/222/0/165, 236/222/0/166, 236/222/0/167, 236/222/0/168, 236/222/0/169, 236/222/0/170, 236/222/0/171, 236/222/0/172, 236/222/0/173, 236/222/0/174, 236/222/0/175, 236/222/0/176, 236/222/0/177, 236/222/0/178, 236/222/0/179, 236/222/0/180, 236/222/0/181, 236/222/0/182, 236/222/0/183, 236/222/0/184, 236/222/0/185, 236/222/0/186, 236/222/0/187, 236/222/0/188, 236/222/0/189, 236/222/0/190, 236/222/0/191, 236/222/0/192, 236/222/0/193, 236/222/0/194, 236/222/0/195, 236/222/0/196, 236/222/0/197, 236/222/0/198, |



236/222/0/199, 236/222/0/200, 236/222/0/201,  
236/222/0/202, 236/222/0/203, 236/222/0/204,  
236/222/0/205, 236/222/0/206, 236/222/0/207,  
236/222/0/208, 236/222/0/209, 236/222/0/210,  
236/222/0/211, 236/222/0/212, 236/222/0/213,  
236/222/0/214, 236/222/0/215, 236/222/0/216,  
236/222/0/217, 236/222/0/218, 236/222/0/219,  
236/222/0/220, 236/222/0/221, 236/222/0/222,  
236/222/0/223, 236/222/0/224, 236/222/0/225,  
236/222/0/226, 236/222/0/227, 236/222/0/228,  
236/222/0/229, 236/222/0/230, 236/222/0/231,  
236/222/0/232, 236/222/0/233, 236/222/0/234,  
236/222/0/235, 236/222/0/236, 236/222/0/237,  
236/222/0/238, 236/222/0/239, 236/222/0/240,  
236/222/0/241, 236/222/0/242, 236/222/0/243,  
236/222/0/244, 236/222/0/245, 236/222/0/246,  
236/222/0/247, 236/222/0/248, 236/222/0/249,  
236/222/0/250, 236/222/0/251, 236/222/0/252,  
236/222/0/253, 236/222/0/254, 236/222/0/255,  
236/222/0/256, 236/222/0/257, 236/222/0/258,  
236/222/0/259, 236/222/0/260, 236/222/0/261,  
236/222/0/262, 236/222/0/263, 236/222/0/264,  
236/222/0/265, 236/222/0/266, 236/223, 236/224, 236/226,  
236/228, 236/229, 236/230, 236/230/0/1, 236/230/0/2,  
236/230/0/3, 236/230/0/4, 236/230/0/5, 236/230/0/6,  
236/231, 236/234, 236/236, 236/236/0/1, 236/236/0/2,  
236/236/0/3, 236/236/0/4, 236/236/0/5, 236/236/0/6,  
236/236/0/7, 236/236/0/8, 236/236/0/9, 236/236/0/10,  
236/236/0/11, 236/236/0/12, 236/236/0/13, 236/236/0/14,  
236/236/0/15, 236/236/0/16, 236/236/0/17, 236/236/0/18,  
236/236/0/19, 236/236/0/20, 236/236/0/21, 236/236/0/22,  
236/236/0/23, 236/236/0/24, 236/236/0/25, 236/236/0/26,  
236/236/0/27, 236/236/0/28, 236/236/0/29, 236/236/0/30,  
236/236/0/31, 236/236/0/32, 236/236/0/33, 236/236/0/34,  
236/236/0/35, 236/236/0/36, 236/236/0/37, 236/236/0/38,  
236/236/0/39, 236/236/0/40, 236/236/0/41, 236/236/0/42,  
236/236/0/43, 236/236/0/44, 236/236/0/45, 236/236/0/46,  
236/236/0/47, 236/236/0/48, 236/236/0/49, 236/236/0/50,  
236/236/0/51, 236/236/0/52, 236/236/0/53, 236/236/0/54,  
236/236/0/55, 236/236/0/56, 236/236/0/57, 236/236/0/58,  
236/236/0/59, 236/236/0/60, 236/236/0/61, 236/236/0/62,  
236/236/0/63, 236/236/0/64, 236/236/0/65, 236/236/0/66,  
236/236/0/67, 236/236/0/68, 236/236/0/69, 236/236/0/70,  
236/236/0/71, 236/236/0/72, 236/236/0/73, 236/236/0/74,  
236/236/0/75, 236/236/0/76, 236/236/0/77, 236/236/0/78,  
236/236/0/79, 236/236/0/80, 236/236/0/81, 236/236/0/82,  
236/236/0/83, 236/236/0/84, 236/236/0/85, 236/236/0/86,  
236/236/0/87, 236/236/0/88, 236/236/0/89, 236/236/0/90,  
236/236/0/91, 236/236/0/92, 236/236/0/93, 236/236/0/94,  
236/236/0/95, 236/236/0/96, 236/236/0/97, 236/236/0/98,  
236/236/0/99, 236/236/0/100, 236/236/0/101,  
236/236/0/102, 236/236/0/103, 236/236/0/104,  
236/236/0/105, 236/236/0/106, 236/236/0/107,  
236/236/0/108, 236/236/0/109, 236/236/0/110,  
236/236/0/111, 236/236/0/112, 236/236/0/113,  
236/236/0/114, 236/236/0/115, 236/236/0/116,  
236/236/0/117, 236/236/0/118, 236/236/0/119,  
236/236/0/120, 236/236/0/121, 236/236/0/122,  
236/236/0/123, 236/236/0/124, 236/236/0/125,  
236/236/0/126, 236/236/0/127, 236/236/0/128,  
236/236/0/129, 236/236/0/130, 236/236/0/131,  
236/236/0/132, 236/236/0/133, 236/236/0/134,  
236/236/0/135, 236/236/0/136, 236/236/0/137,  
236/236/0/138, 236/236/0/139, 236/236/0/140,  
236/236/0/141, 236/236/0/142, 236/236/0/143,  
236/236/0/144, 236/236/0/145, 236/236/0/146,  
236/236/0/147, 236/236/0/148, 236/236/0/149,  
236/236/0/150, 236/236/0/151, 236/236/0/152,  
236/236/0/153, 236/236/0/154, 236/236/0/155,  
236/236/0/156, 236/236/0/157, 236/236/0/158,  
236/236/0/159, 236/236/0/160, 236/236/0/161,  
236/236/0/162, 236/236/0/163, 236/236/0/164,  
236/236/0/165, 236/236/0/166, 236/236/0/167,  
236/236/0/168, 236/236/0/169, 236/236/0/170,  
236/236/0/171, 236/236/0/172, 236/236/0/173,

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | 236/236/0/174, 236/236/0/175, 236/236/0/176, 236/236/0/177, 236/236/0/178, 236/236/0/179, 236/236/0/180, 236/236/0/181, 236/236/0/182, 236/236/0/183, 236/236/0/184, 236/236/0/185, 236/236/0/186, 236/236/0/187, 236/236/0/188, 236/236/0/189, 236/236/0/190, 236/241, 236/242, 236/242/0/1, 236/242/0/2, 236/242/0/3, 236/242/0/4, 236/242/0/5, 236/242/0/6, 236/242/0/7, 236/242/0/8, 236/246, 236/247 |
|--|--|--|---|

### Bruksenheter

| Type  | Adresse        | Br.enhet | Eiendom      | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|--------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Turbinveien 18 | H0103    | 236/222/0/30 | 59  | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

## Adresse

**Vegadresse: Turbinveien 18**

**Adressetilleggsnavn:**

|            |                                  |           |                     |
|------------|----------------------------------|-----------|---------------------|
| Poststed   | 195 OSLO                         | Kirkesogn | 01011001 Vålerengen |
| Grunnkrets | 3515 Kværner nord                | Tettsted  | 801 Oslo            |
| Valgkrets  | 105 Etterstad videregående skole |           |                     |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type  | Bygningsstatus    | Dato       |
|----|------------|-----|---|-------------------|------------|
| 1  | 81881014   |     | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) | Ferdigattest (FA) | 03.02.2014 |

**1: Bygning 81881014: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 03.02.2014**

### Bygningsdata

|                  |                     |                    |       |
|------------------|---------------------|--------------------|-------|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 13983 |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |       |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 13983 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |       |
| Har heis         | Ja                  | BTA Annet          |       |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |       |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       | 1     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei   |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 170   |

### Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus              | Dato       | Reg.dato   |
|-----------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse             | 04.11.2008 | 09.03.2009 |
| Igangsettingstillatelse     | 16.06.2011 | 29.07.2011 |
| Midlertidig brukstillatelse | 16.10.2012 | 31.10.2012 |
| Ferdigattest                | 03.02.2014 | 25.02.2014 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse        | Br.enhet | Eiendom      | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|--------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Turbinveien 18 | H0103    | 236/222/0/30 | 59  | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H08    | 16          | 1629      | 0         | 1629    | 0         | 0         | 0       |
| H07    | 23          | 1827      | 0         | 1827    | 0         | 0         | 0       |
| H06    | 23          | 1827      | 0         | 1827    | 0         | 0         | 0       |
| H05    | 23          | 1827      | 0         | 1827    | 0         | 0         | 0       |
| H04    | 23          | 1827      | 0         | 1827    | 0         | 0         | 0       |
| H03    | 21          | 1682      | 0         | 1682    | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 21          | 1682      | 0         | 1682    | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 20          | 1682      | 0         | 1682    | 0         | 0         | 0       |

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 236/222

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 8904             |
| Etablert dato  | 15.03.2013 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Bruk av grunn  | ( )        | Antall teiger           | 1                |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Teiger

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6642147.76 | 600037.13 |   | Ja     | 8904       |              |



Skatteetaten

Dato  
09.04.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

MARI ROLFSEN ASK  
Sølgangsbrisen 4 H0403  
1364 FORNEBU

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 911 557 800      Andelsnr 178

### Eiendommens adresse:

Turbinveien 18, 0195 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 1 273 871 |
| Som sekundærbolig: | kr 4 840 708 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





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 tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

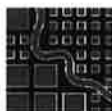
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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 tilleggskdokumentasjon ble godkjent 07.12.2012.



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto: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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS  
Oscars gate 20  
0352 OSLO

Dato: 13.06 2013

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200709310-74 Saksbeh: Nils Peter Sollie  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: TURBINVEIEN 6 - 24 Eiendom: 236/40/0/0  
Tiltakshaver: Lodalen utvikling DA Adresse: Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO  
Søker: 4B Arkitekter AS Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

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

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

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

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

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

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

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt før det kan gis ferdiggattest. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, slik det er krevd.

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postinottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

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

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.06.2013 av:*

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

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





Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS  
Oscars gate 20  
0352 OSLO

Dato: 16.10.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200709310-64 Saksbeh: Nils Peter Sollie  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: TURBINVEIEN 6 - 24 Eiendom: 236/40/0/0  
Tiltakshaver: Lodalen utvikling DA Adresse: Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO  
Søker: 4B Arkitekter AS Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO  
Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

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

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

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

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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

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

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.10.2012 av:*

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

Vedlegg:  
Orientering om klageadgang.

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS  
Oscars gate 20  
0352 OSLO

Dato: 27.05.2013

Deres ref

Vår ref (saksnr): 200709310-72 Saksbeh: Nils Peter Sollie  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode 531

Byggeplass: TURBINVEIEN 6 - 24 Eiendom: 236/40/0/0  
Tiltakshaver: Lodalen utvikling DA Adresse: Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO  
Søker: 4B Arkitekter AS Adresse: Oscars gate 20, 0352 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

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

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

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

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

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

Rammetillatelsen omfatter 11 heisanlegg, denne brukstillatelsen inkluderer følgende heiser:

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

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

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



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

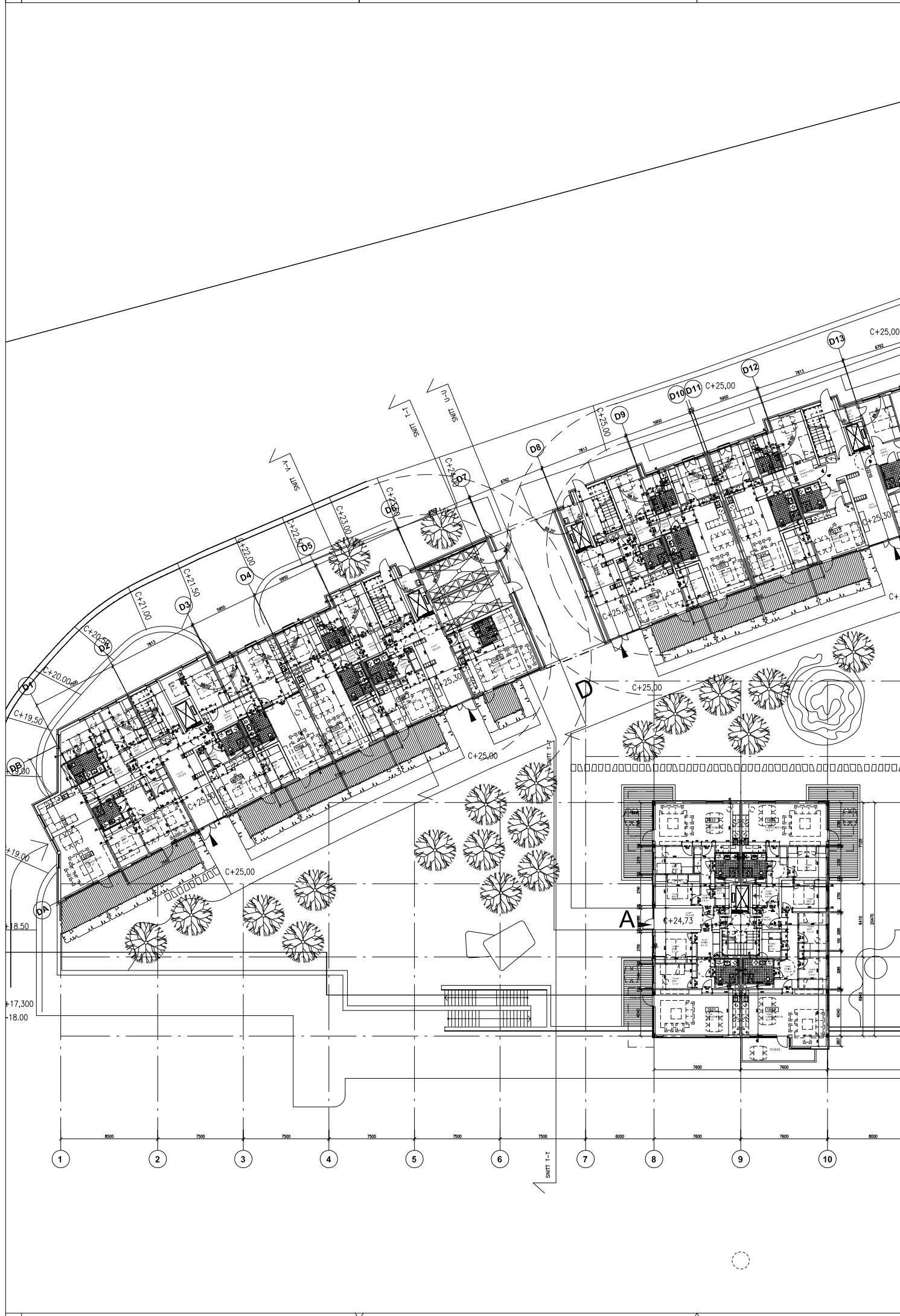
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 2, tett by

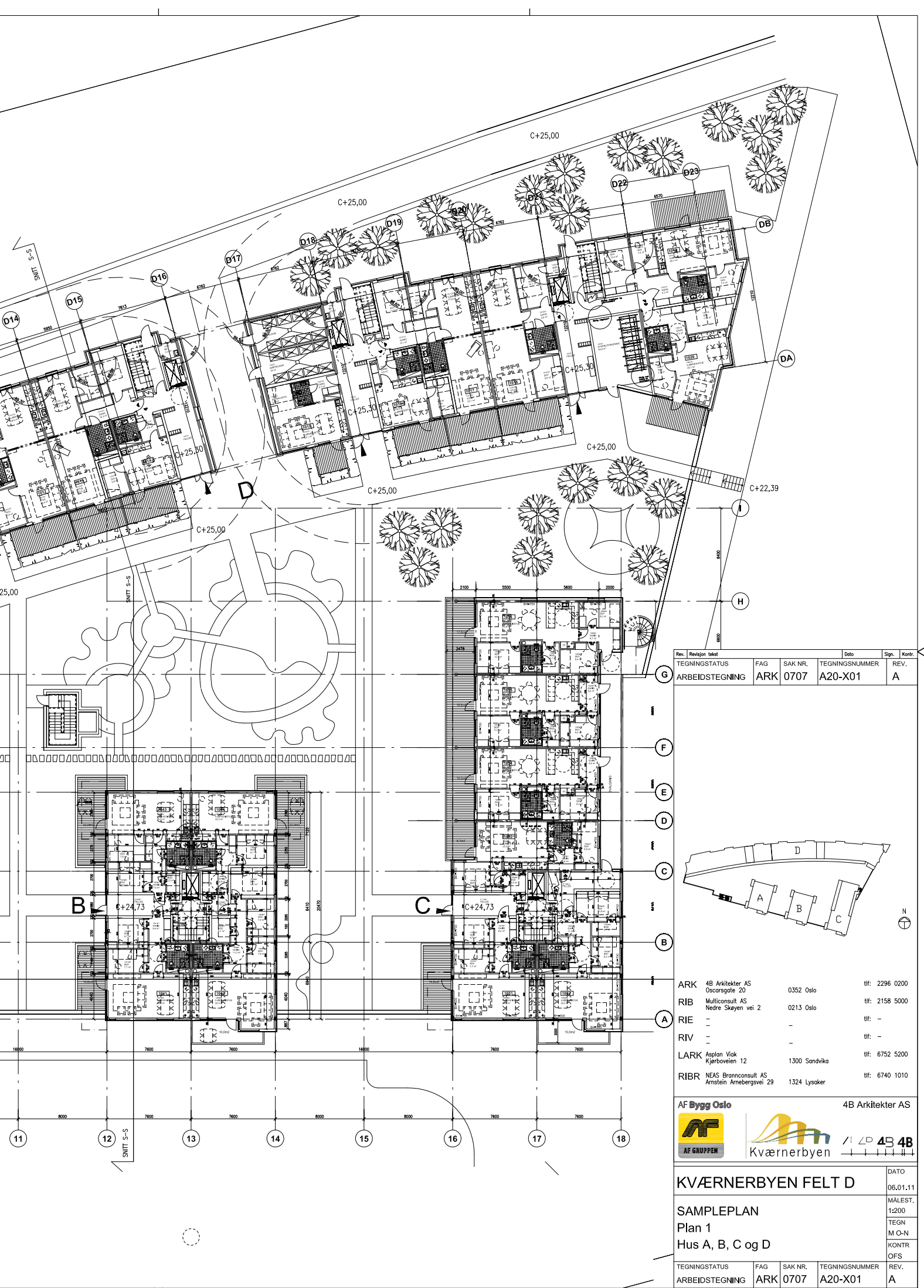
*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.05.2013 av:*

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

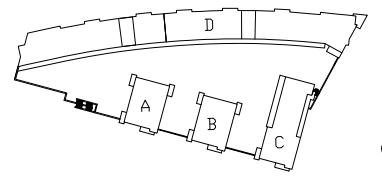
Kopi til:  
Lodalen utvikling DA, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, per.andersen@obos.no







| Rev.           | Revisjon tekst | Dato    | Sign.          | Kont. |
|----------------|----------------|---------|----------------|-------|
| TEGNINGSSTATUS | FAG            | SAK NR. | TEGNINGSNUMMER | REV.  |
| ARBEIDSTEGNING | ARK            | 0707    | A20-X01        | A     |



|      |  |               |                |
|------|--|---------------|----------------|
| ARK  | 4B Arkitekter AS<br>Oscarsgate 20                | 0352 Oslo     | tlf: 2296 0200 |
| RIB  | Multiconsult AS<br>Nedre Skøyen vei 2            | 0213 Oslo     | tlf: 2158 5000 |
| RIE  | -  | -             | tlf: -         |
| RIV  | -  | -             | tlf: -         |
| LARK | Agplan Væk<br>Kjørboveien 12                     | 1300 Sandvika | tlf: 6752 5200 |
| RIBR | NEAS Brønnconsult AS<br>Arnstein Arnebergsvei 29 | 1324 Lysaker  | tlf: 6740 1010 |

AF Bygg Oslo 4B Arkitekter AS

| KVÆRNERBYEN FELT D |  |  |  | DATO     |
|--------------------|--|--|--|----------|
| SAMPLEPLAN         |  |  |  | 06.01.11 |
| Plan 1             |  |  |  | MALEST.  |
| Hus A, B, C og D   |  |  |  | 1:200    |
|                    |  |  |  | TEGN     |
|                    |  |  |  | M O-N    |
|                    |  |  |  | KONTR    |
|                    |  |  |  | OFS      |
|                    |  |  |  | REV.     |
|                    |  |  |  | A        |

| TEGNINGSSTATUS | FAG | SAK NR. | TEGNINGSNUMMER | REV. |
|----------------|-----|---------|----------------|------|
| ARBEIDSTEGNING | ARK | 0707    | A20-X01        | A    |



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Proconet  
TURBINVEIEN 18

Dato: 04.01.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86483171  
59364

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.236 BNR. 222

---

Vi viser til bestilling av 20240104 for TURBINVEIEN 18.

## **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

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

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 32 teiger.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



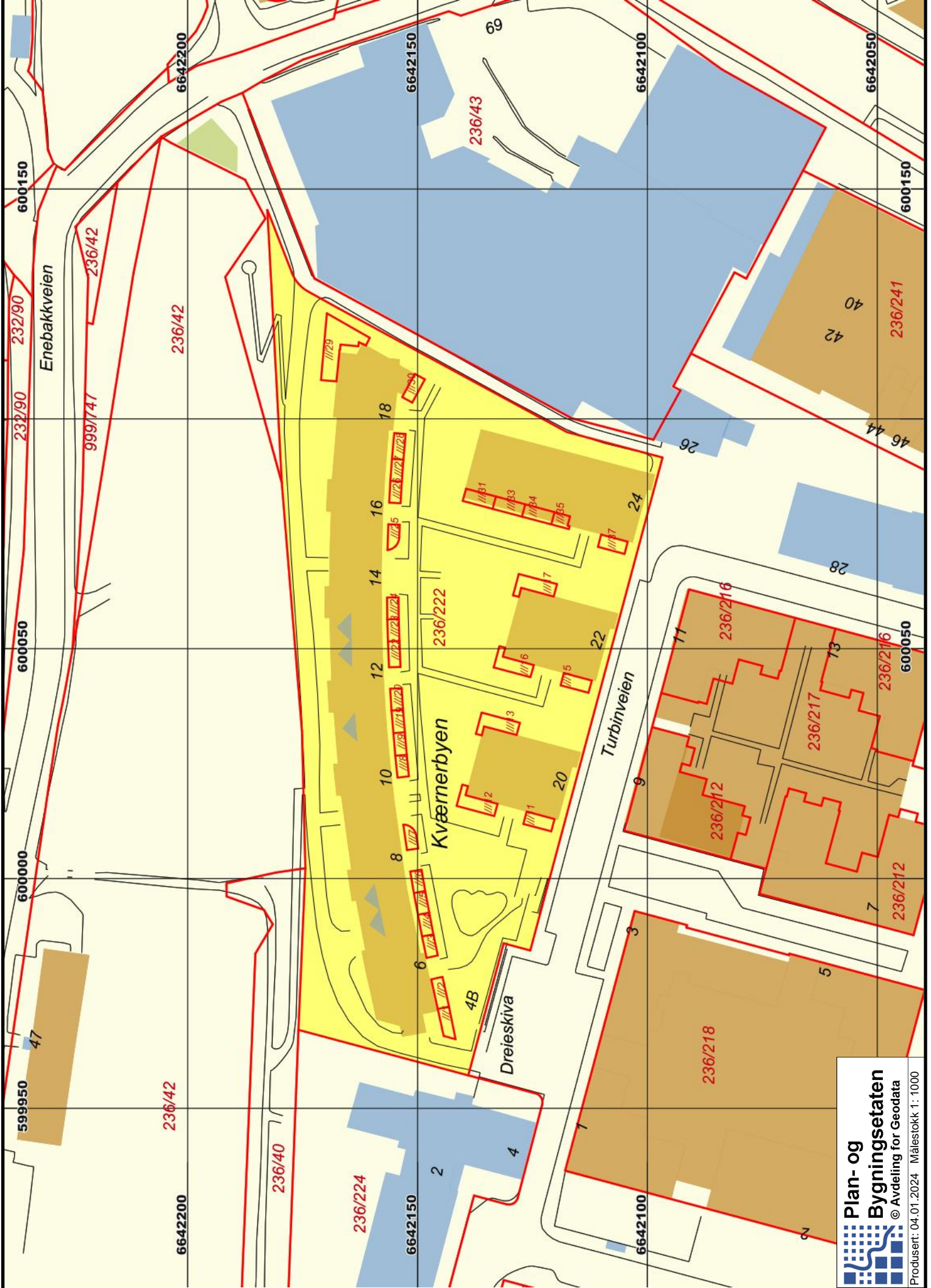
### **Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA







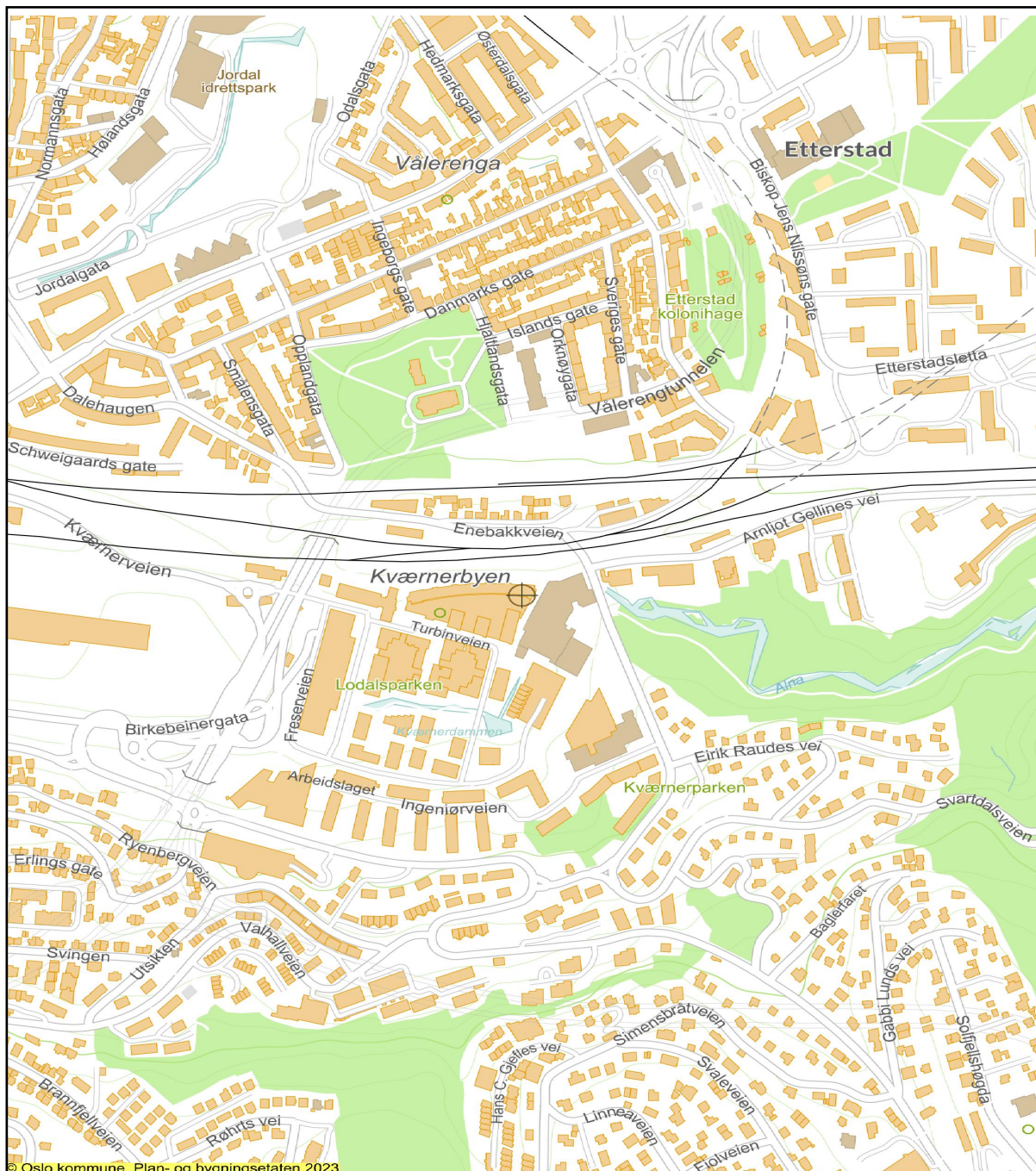
# Oversiktskart

Adr.: Turbinveien 18

Bydel : GAMLE OSLO

Gnr bnr : 236 / 222

Skolekrets (2020/2021): VÅLERENGA



© Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten 2023

Dato: 04.01.2024

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom









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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.01.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

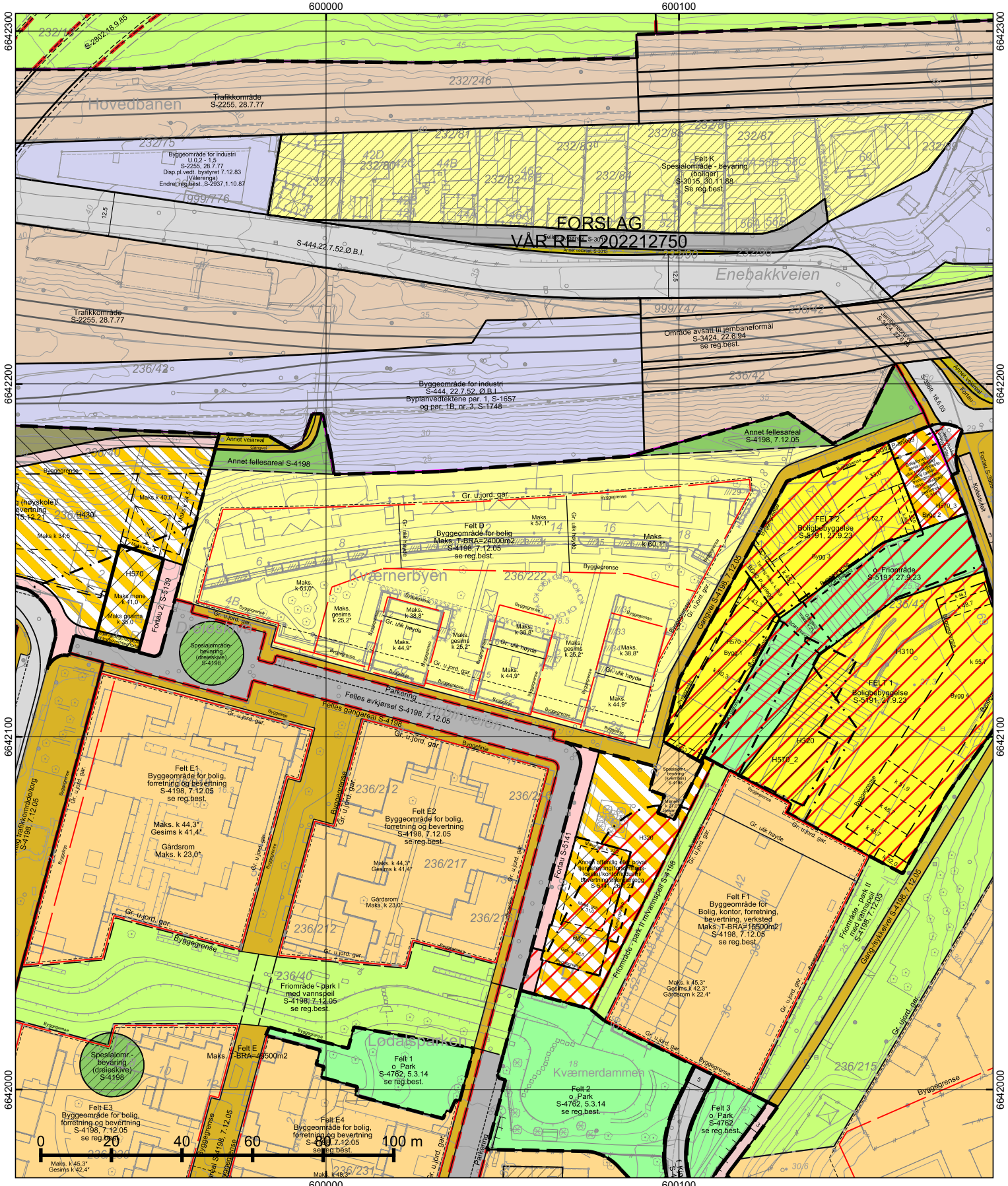
Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

| Reguleringskart   |             |
|---|-------------|
| – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3<br>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17<br>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br>– Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak. |             |
| PlottID/Best.nr: 125876/ 86483171   | Deres ref.: |
| Adresse: TURBINVEIEN 18   | Kommentar:  |
| Gnr/Bnr: 236/222  |             |

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

Se tegnforklaring på eget ark





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.01.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høyderreferanser  
 - 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<br>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17<br>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br>– Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak. |             |
| PlottID/Best.nr: 125876/ 86483171   | Deres ref.: |
| Adresse: TURBINVEIEN 18   | Kommentar:  |
| Gnr/Bnr: 236/222  |             |

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

Se tegnforklaring på eget ark





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.01.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høyderferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

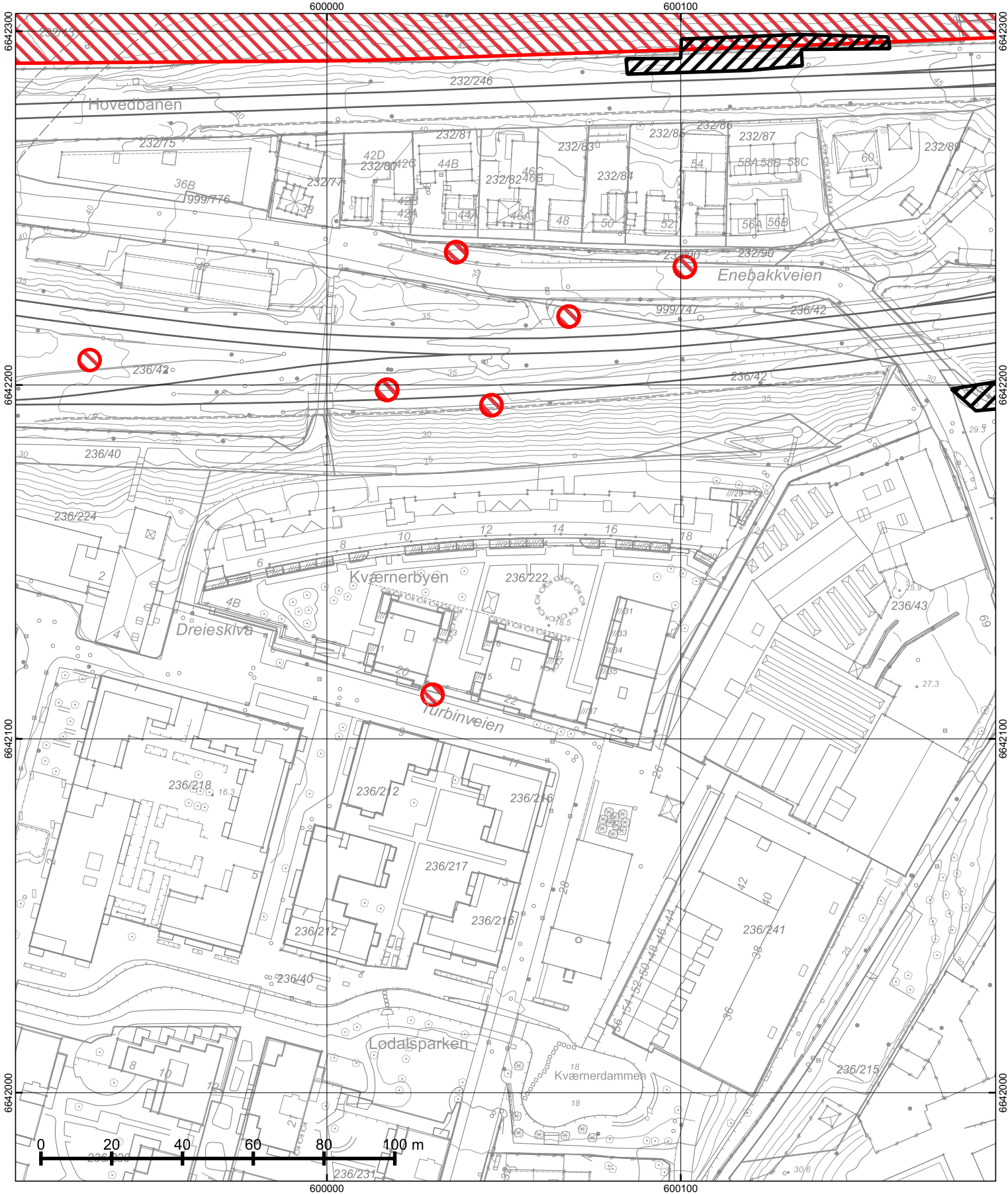
| Reguleringskart   |             |
|---|-------------|
| - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2<br>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17<br>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br>- Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak. |             |
| PlottID/Best.nr: 125876/ 86483171   | Deres ref.: |
| Adresse: TURBINVEIEN 18   | Kommentar:  |
| Gnr/Bnr: 236/222  |             |

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.01.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvdistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

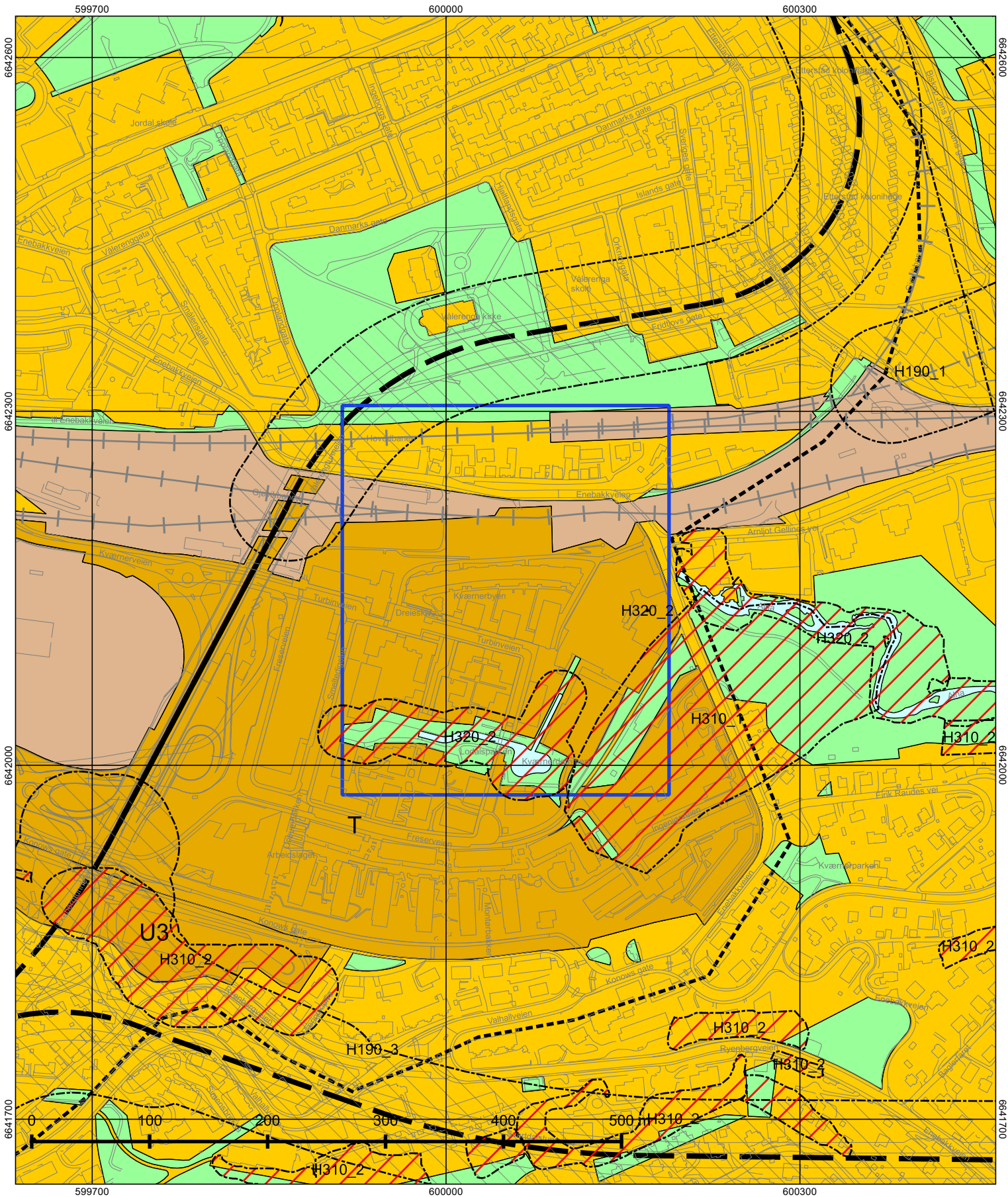
**Naturmangfold**

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 – Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak.

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| PlottID/Best.nr: 125876/ 86483171 | Deres ref.: |
| Adresse: TURBINVEIEN 18           | Kommentar:  |
| Gnr/Bnr: 236/222                  |             |

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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: 04.01.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 125876/86483171  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





# Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### **Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).**

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

### **Høydegrunnlag**

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### **Virkninger av planbestemmelser**

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### **Hvordan finne vedtatte reguleringskart**

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

## Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



## S-4198

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

**Vedtaksdato:** 07.12.2005

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

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

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200206126

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.





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

### § 1. Avgrensning

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

### § 2. Formål

Området reguleres til:

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

### § 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

#### 3.1 Utomhusplan

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

#### 3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

### § 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser

#### 4.1 Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelse for hvert felt samlet er angitt i m<sup>2</sup> T-BRA på plankartet.

Arealer til boligformål skal samlet for alle felt ikke overstige 161 000 m<sup>2</sup> T-BRA.

Arealer til kontor, forretning, lager og bevertning skal samlet ikke overstige 48 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Herav kan arealer til forretning og bevertning samlet ikke overstige 4 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Arealer til skole og barnehage i felt C skal ikke overstige 10 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Parkering på terreng i byggeområder skal medregnes i T-BRA med 15 m<sup>2</sup> per plass. Garasjekjellere og kjellerboder under terreng inngår ikke i beregning av T-BRA.

Garasjelegg under gårdsrom, tilbaketrukket fra fasader og som ligger under uteoppholdsareal regnes å ligge under terreng.

#### 4.2 Plassering av bebyggelse

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

#### 4.3 Høyder

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

#### 4.4 Utforming

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

#### 4.5 Parkering

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

#### 4.6 Avkjørsel

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

#### 4.7 Bokvalitet

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

#### 4.8 Geotekniske forhold

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

#### 4.9 De enkelte byggeområdene

Felt A1: Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring.

Leilighetsfordelingen ved ominnredning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.

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

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

Felt C: Før det gis midlertidig brukstillatelse til skole C skal en ballplass anlegges innenfor formålsgrensen. En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m<sup>2</sup> bruksareal i eksisterende

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

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

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

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

Felt F1: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Det tillates innredning av museum i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Bebyggelse legges slik at det dannes et åpent gårdsrom på minimum 550 m<sup>2</sup>. Kvartalene skal ha minst én gjennomgående åpning mot sør og vest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. I sokkeletasje mot vannspeil tillates forretning og bevertning med maksimum tillatt T-BRA = 350 m<sup>2</sup> per enhet.

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

## § 5. Offentlig trafikkområde

### 5.1 Vei

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

### 5.2 Fortau

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

### 5.3 Gang- og sykkelvei

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

### 5.4 Torg

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

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

#### 5.5 Annet veiareal

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

### § 6. *Friområde: park*

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

Det skal opparbeides en urban park gjennom felt E. I parken anlegges et vannspeil med et minimumsareal på 700 m<sup>2</sup>. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Vannspeilets utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen. En bro skal forbinde gangarealet på tvers av vannspeilet.

#### 6.2 Friområde – park II (med vannspeil)

Det skal opparbeides park gjennom felt F som skal beplantes med variert vegetasjon. I parken skal det anlegges et vannspeil som del av et elveløp med et minimumsareal på 900 m<sup>2</sup>. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Det etableres et innløp til vannspeilet fra det gamle turbinhuset (kvernhuset). Vannspeilets utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen.

#### 6.3 Friområde – park III (med balløkke)

Det skal opparbeides balløkke i parkområdet mellom felt C og F. Parken skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelveien. Nødvendig belysning, skilting og drenering av veien tillates i friområdet.

### § 7. *Spesialområde: bevaring*

#### Felt A1: Spesialområde: bevaring (kontorbygg)

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

#### Felt A2: Spesialområde: bevaring (verkstedhall)

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

#### Felt F1: Spesialområde: bevaring (kvernhaus)

Karakteristiske trekk ved eksisterende kvernhaus, som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av museum i kvernhuset.

#### Felt F2: Spesialområde: bevaring (bolighus)

Karakteristiske trekk ved eksisterende bygning som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av barnehage i bygningen.

#### I Felt E3 og i felles avkjørsel mellom feltene A1, E1 og D: Spesialområde: bevaring (dreieskive)

To eksisterende dreieskivers omkrets og opprinnelig plassering skal markeres utendørs på bakkeplan i et kontrasterende materiale. Bygningsdel, nivåforskjell, gangvei og liknende over dreieskiven tillates.

### § 8. *Fellesområde*

#### 8.1 Generelt

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

#### 8.2 Felles avkjørsel



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

### 8.3 Felles gangareal

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

## § 9. *Rekkefølgebestemmelser*

### Offentlig veianlegg utenfor Kværnerområdet

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

### Offentlig veianlegg innenfor Kværnerområdet

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

### Felles avkjørsler

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

### Offentlig torg og friområde

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

## § 10. *Støybestemmelser*

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

## § 11. *Teknisk infrastruktur*

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

## § 12. *Fjernvarme*

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268938/drpzxkwfes>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



## Mari Rolfsen Ask

EIENDOMSMEGLER MNEF

47 37 48 43

[mra@eie.no](mailto:mra@eie.no)

EIE Sandvika



# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)