

Æ

Turbinveien 6

0195 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLER / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	106
Kort om oss	207

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 6, 0195 OSLO, Etasje: 8

MATRIKSEL

Andelsnr. 69 Orgnr. 911557800 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 50 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 44 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

AREAL

Primærom: 44 kvm, Bruksareal: 50 kvm, BRA-i: 44 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 10 kvm

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

1

BYGGEÅR

2012

TOMT

Eiet tomt 8904 kvm

PRISANTYDNING

4 650 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Marius Haraldsen Takstdato: 03.07.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 11 175,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

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

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

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 659 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 667 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 894,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Oppvarming, varmtvann, tv/bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

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 er levert av OBOS.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

June Terese Skjeldal

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Turbinveien 6 - presentert av Line Strifeldt Johansson i EIE Ensjø!

En lekker og moderne 2-roms leilighet med sentral beliggenhet i Kværnerbyen. Leiligheten ligger i byggets 8.etasje og inneholder entré med garderobe, åpen stue/kjøkken løsning, flislagt bad, et soverom med skyvedørgarderobe og en flott, solrik balkong på 10 kvm.

Videre holder leiligheten en god standard med sine delikate farge- og materialvalg og god planløsning. Det medfølger egen parkeringsplass i garasjeanlegg og bod i felles anlegg. Her kan du flytte rett inn og nyte alle boligens kvaliteter, samt alt nærområdet har å by på med flotte turmuligheter, restauranter

og fasiliteter!

Kvaliteter:

- Lekker 2-roms leil.
- Adkomst via heis
- Balkong på 10 kvm
- Garasje plass
- Kjellerbod på 6,1 kvm
- Moderne farge -og materialvalg
- A-konto Vv.fyring og bredbånd inkl.
- Lave felleskostnader da fellesgjelden er nedbetalt.
- Sentral og god intern beliggenhet i Kværnerbyen
- Gangavstand til kollektivtransport
- Kort vei til Ekeberg, Sørrenga og Oslobukta

PARKERING

Leiligheten har egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Kværnerbyen er en ny bydel som har vært under omfattende utvikling. Bydelen er sentralt beliggende på Kværners gamle tomt mellom Ekeberg og Vålerenga. Det har allerede etablert seg et godt utvalg av servicetilbud i området.

I Kværnerbyen bor man i gangavstand til sentrum. Oslobukta ligger en kort spaser eller sykkel tur unna. Flere kulturinstitusjoner har allerede etablert seg her, Operaen, Sørrenga sjøbad og Deichmanske bibliotek er som kjent allerede på plass. Bjørvika har allerede fått på plass mange spennende serveringssteder. Munch museet er åpnet og Middelalderparken er under oppgradering. Området har også tiltrukket seg mange bedrifter de siste årene.

Kværnerbyen har et aktivt nabolag med blant annet tur-, jogge- og håndarbeidsgrupper. Kværnerbyen har apotek, frisør, bakeri (Åpent Bakeri), restaurant, treningssenter og Kiwi. Det er et flott vannspeil, beplantning og interne veier flettet inn blant bebyggelsen. Vannspeilet brukes til å bade i av barna på sommerstid og på vinterstid er det skøytebane.

Det avholdes en del kulturarrangementer i området hele året, blant annet lysvandring langs Alnaelva, julegrantenning og Kværnerbylekene (skirenn for barn). Buss nr. 54, 34, 70 og 74 stopper like i nærheten og tar deg til sentrum på ca 10 minutter. Rett ved inngangen til Kværnerbyen står det et bysykkelstativ hvor man kan leie sykkel. Gangavstand til det meste i området og kun 25 min gange til Oslobukta. Velger du gangstien mot sentrum passerer du blant annet historiske Middelalderparken som har fått et løft med utbygging av ny park. Man er og i gangavstand til Ekebergsletta, rideskolen og skulpturparken på Ekeberg. Mot nord ligger Vålerenga med sin karakteristiske trehusbebyggelse. Her finner du små kafeer, spisesteder og butikker. Mot øst ligger Svartdalsparken og Svartdalen med sin

særpregede vegetasjon og turstier langs Alna, over til Østensjøvannet og videre til Østmarka.

Kværnerbyen ligger nært Idylliske Vålerenga og Kampen med sine mange sjarmerende trehus og nabolagsrestauranter. Her ligger Nye Jordal Amfi med Jordal idrettspark som er hjem for flere organiserte idretter og hjemmebane for Vålerenga Ishockey. Det er i tillegg kort vei til Tøyen som byr på flotte opplevelser som Botanisk hage, Tøyenparken og snart også Tøyenbadet som gjennomgår en full rehabilitering. Tøyen Torg har blitt en populær samlingsplass blant byens beboere med et rikt utvalg av serveringssteder, gode kollektivfasiliteter og bibliotek.

BEBYGGELSE

Området består av nyere blokkbebyggelse, småhusbebyggelse, parker og næringseiendom.

TOMT

Eiet tomt, 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

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

Nærmeste busstopp er Kværnerbyen med linje 54. Kort avstand til flere ruter, se ruter app eller ruter.no for avganger og stopp.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 8.etasje. Adkomst via heis. Oppgangen har dørcalling.

Inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Utgang fra stue til balkong på 10 kvm.

Leiligheten disponerer en bod i garasjeanlegg på ca. 6,1 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Boligblokk med heis. Bygget er fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og malt panel. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie. Utvendige forhold som tak,

drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulentene da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Vinduer og dører:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkongdør med glass. Inngangsdør med brann og lydklassifisering.

Balkong:

Balkong med adkomst fra stue belagt med oppforet terrassegulv. Lys, elektrisk markise og stikkontakt. Oppmålt til cirka 10 kvm. Terrassen er nylig beiset 2024. Rekkverk cirka 1100mm.

Innvendig:

Overflater består av gulv med 3 stavs parkett, malte vegg og himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

Baderom:

Bad fra byggeår, modulbad. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.

Flislagte vegger og innvendig tak med spotter.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Øvrig cirka 1:100mm fall. Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på

vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap for rør er plassert på bad. Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luft- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere. Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken, øvrig naturlig tilluft. Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt.

Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

Innvendig > Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak: Boligen kan brukes med disse avvikene. Påregnelig med utbedringer/sliping av gulv.

Våtrom > Leilighet 8. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tiltak: Boligen kan brukes. Holdes under oppsyn.

Våtrom > Leilighet 8. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

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

Tiltak: Konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av sertifisert takstingeniør Marius Haraldsen. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

1. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

- Ja. I bodområdet hos noen i blokken. For noen år siden.

2. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Nei. Over parkeringsplassen som hører til leiligheten ble noen ventilasjonsrør byttet grunnet sprekk.

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

- Ja. I boder i felles garasjeanlegg, men ikke i alle. Det er noen år siden.

Selger opplyser i mail datert 16.juli 2024 at det ble gjennomført en sanering i bodene og fellesområdene i regi av borettslaget når det ble oppdaget skjeggkre i garasjebodene.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 50 kvm

BODER

Leiligheten disponerer en bod i garasjeanlegg på ca. 6,1 kvm.

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokument foreligger:

- Ferdigattest gjeldende oppføring av 4 boligblokker med felles parkeringskjeller datert 03.02.2014

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

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming via radiatorer.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 894,- pr.mnd.

Herav:
Garasje 100,-
Felleskostnader 2.794,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av

borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har 1 lån i OBOS-banken med følgende betingelser:

Lånenr.: OBBK01-98207585068

Type: Annuitetslån

Restgjeld pr. 25.06.2024: 245.063.909,-

Restløpetid: 29 år 2 mnd

Terminer pr. år: 12

Rente: Flytende. 5,40 %

Fellessgjelden er nedbetalt for denne boenheten.
Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Polisenummer: 6659427

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 219 792,- Som sekundærbolig Kr. 4 635 208,-

BORETTSLAG

Borettslag: Dreieskivakvartalet Borettslag, Orgnr: 911557800

Generelt om borettslaget:

- Består av 264 andeler
- Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Revisor: PricewaterhouseCoopers AS

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten

saklig grunn.

FORKJØPSRETT

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

Diverse

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene, så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

DIVERSE

Følgende inventar medfølger handelen:

- Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn)
- Fastmonterte lamper i alle rom
- Fastmonterte hyller i stue og på soverom
- Skyvedørgarderobes i gang og på soverom
- Benker og bord på terrasse

Følgende inventar medfølger ikke handelen:

- Kjøleskap
- Utebod på terrassen - kan medfølge med hyller ved enighet med selger.
- Hyller i bod i fellesareal

Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

ANNET

Selger opplyser om at det har vært observert skjeggkre i boder i felles garasjeanlegg for noen år siden.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Ferske studier fra Folkehelseinstituttet bekrefter at man effektivt og sikkert kan kvitte seg med skjeggkre ved å bruke små mengder giftig åte.

Skjeggkre gjør ingen bygningsmessig skade, men kan virke sjenerende.

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad.

2009/117060-1/200 Erklæring/avtale

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

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

15.03.2013

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:224

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226

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

Overført fra: 0301-236/222

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/219919-4/200 Bestemmelse om parkering

15.03.2013

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:224

Bruksrett til 13 plasser til biloppstilling i garasjekjeller

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

Overført fra: 0301-236/222

Gjelder denne registerenheten med flere

2013/219919-5/200 Bestemmelse om parkering

15.03.2013

Rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226

Bruksrett til 36 plasser til biloppstilling i garasjekjeller

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

Overført fra: 0301-236/222

Gjelder denne registerenheten med flere

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 brukers 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 har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 24.06.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-4198 vedtatt 07.12.2005, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte

reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker pr. 24.06.24:

Saksnr. 202303470: Enebakkveien 69 - Riving av industribygg etter brann

Rammetillatelse.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303470>

Pågående plansaker pr.24.06.24:

Saksnr. 202212750: Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak

Formålet med planarbeidet er å øke sporkapasiteten på alle

baner gjennom Brynsbakken, noe som er en forutsetning for å kunne realisere jernbanens rutemodell 2027.

Følg saken her:

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

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

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

kr 7 981,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 659 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 667 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema 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:

- Provisjon: 1 %

- Tilrettelegging: 17 900,-

- Visningshonorar: 3000,-/stk.

- Markedspakke: 19 900,-

- Oppgjør: 7900,-

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

91-24-0072

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 kontraktmøtet.

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-sakkyndiges 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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler 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 dekningsalg 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/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner Line Strifeldt Johansson

SAKSBEHANDLERE

Line Strifeldt Johansson
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Mob: 93 09 50 15 / E-post: lsj@eie.no

DITT NYE
HJEM?





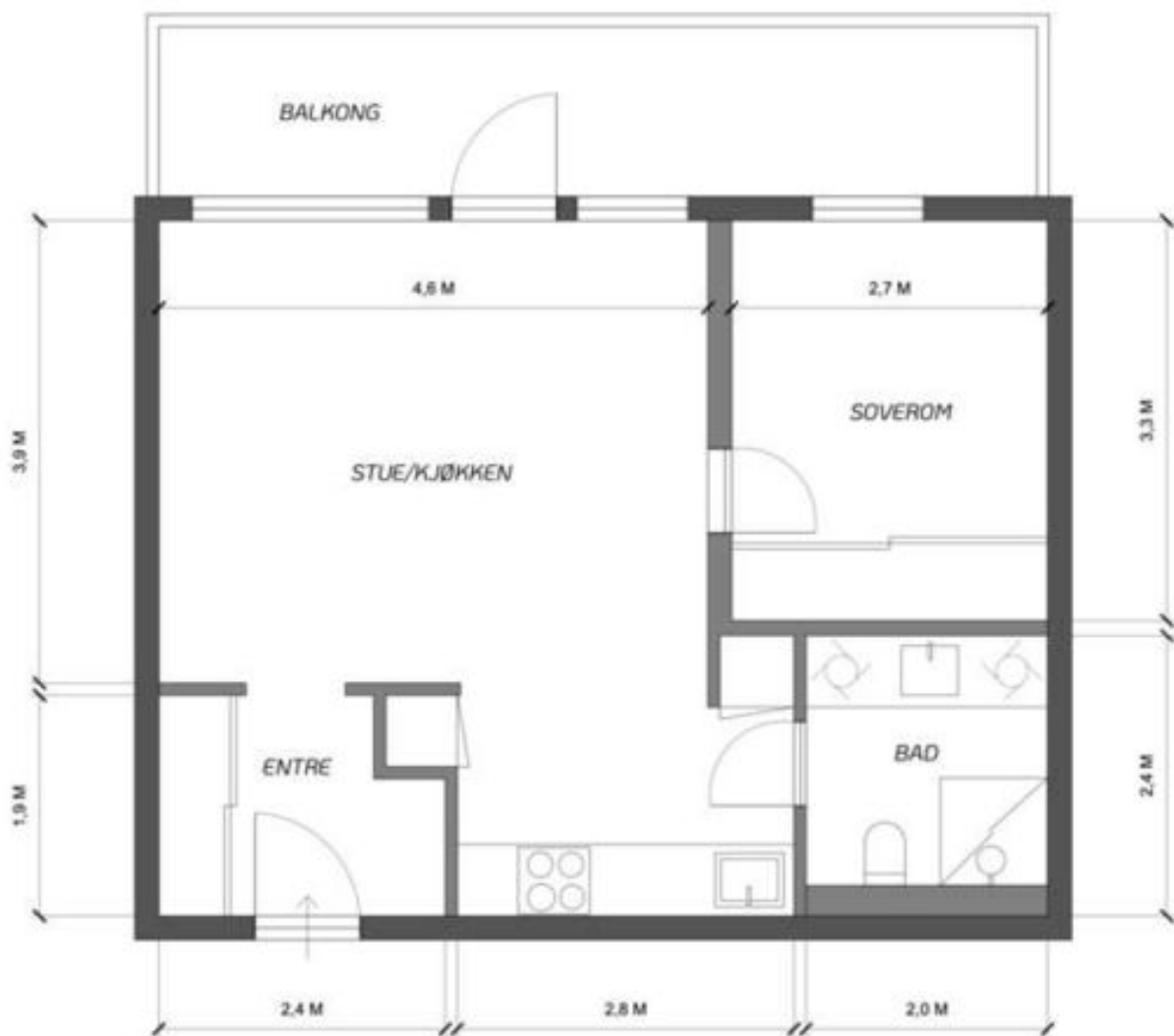












TURBINVEIEN 6

8. ETG



PLANTEGNINGEN HAR PENT BOPÅLLETTVALD
 EIT MÅL ER AVSLUET. AVSN KAN FORSKJONE
 EIT ALT PLANTEGNINGEN ER KONTROLLERT OM ER LUTVINGAR

ILLUSTRERT AV

P. ROM



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













EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

















































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning















王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling











Serie | 4

































129

SECURITAS Beskyttet
Tilbud 24/7







































KRAFT
RESTAURANT







INFORMASJON & DOKUMENTER



[Tilbake til bygningen](#)

Energimerking av bolig

Turbinveien 6, 0195 OSLO

Ho803

Knr 0301/Gnr 236/Bnr 222/Snr 250

Bygn.nr 81881014

Nytt energimerke er nå registrert

Boligens energimerke

Energimerket viser energitilstanden for bygningen, basert på hvor mye energi bygningen krever gjennom året og hvor stor andel av oppvarmingen som kan dekkes av andre energibærere enn fossil olje og elektrisitet. Energimerket indikerer hvor store energikostnadene blir ved normal bruk.



Oppvarmingskarakter

Registrerte tiltak for boligen

3. Energiattest

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertilta

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 2: 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

kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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.

TILBAKE TIL BYGNINGEN

Snarveier

Om energimerkeordningen

Hvordan energimerker jeg en bolig?

Enovatilskuddet

[Hjelp](#)

[Personvern og cookies](#)

[Nettredaktør](#)

[Kontakt](#)

[Kontakt oss](#)

| ENERGIMERKE

HUSORDENSREGLER FOR

DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

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

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

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av gårdsrommet og felles takterrasse

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

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

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

§ 4 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

regler som for hundehold.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Det er ikke tillatt å lufte hverken små eller store hunder i gårdsrommet eller på takterrassen. Ved passering med hund gjennom gårdsrommet, må man påse at hunden ikke gjør fra seg og forsøke å unngå at hunden tisser i gårdsrommet. Dersom hunden likevel gjør fra seg, må man umiddelbart fjerne ekskrementene.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og 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 trappetehus.

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

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

§ 8 Markiser

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

§ 9 Blomsterkasser

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

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



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: _____

Protokoll til årsmøte 2024 for Dreieskivakvartalet Borettslag

Organisasjonsnummer: 911557800

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 33

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Som møteleder foreslås styreleder Per Christian Larsen.

Forslag til vedtak:

Per Christian Larsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000.

✓ Vedtatt.

7. Endre husordensreglenes § 9

Fremmet av: Julie Strand Lyngstøl

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

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

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

"§9 Balkonger

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Sykkelparkering

Fremmet av: Agnethe Smith Wiker og Anders Kletthagen

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

Styret utreder mulighetene for utvidelse av sykkelparkeringen i garasjeanlegget

✓ Vedtatt.

9. Valg av styre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jan Inge Johannessen

Are Skeide

Tom Van Aylward

Følgende stilte til valg:

Jan Inge Johannessen

Håvard Koller Noren (Benkeforslag)

Are Skeide

Tom Van Aylward

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Bratlund

Geir Kristian Solheim

Følgende stilte til valg:

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Inge Johannessen

Følgende stilte til valg:

Jan Inge Johannessen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Irene Aabol

Følgende stilte til valg:

Ellen Irene Aabol

11. Valgkomite

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

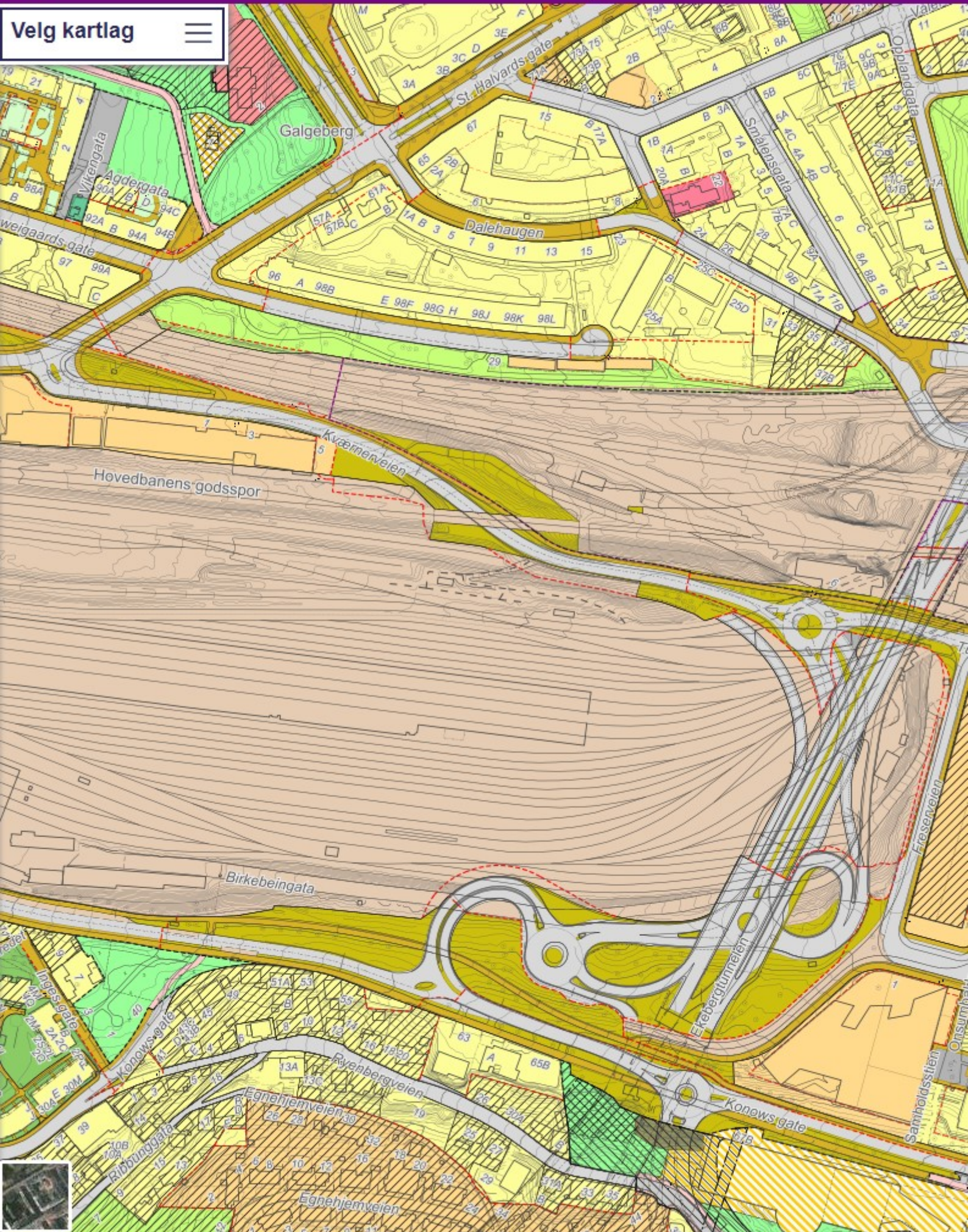
Forslag til vedtak:

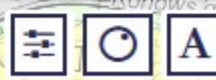
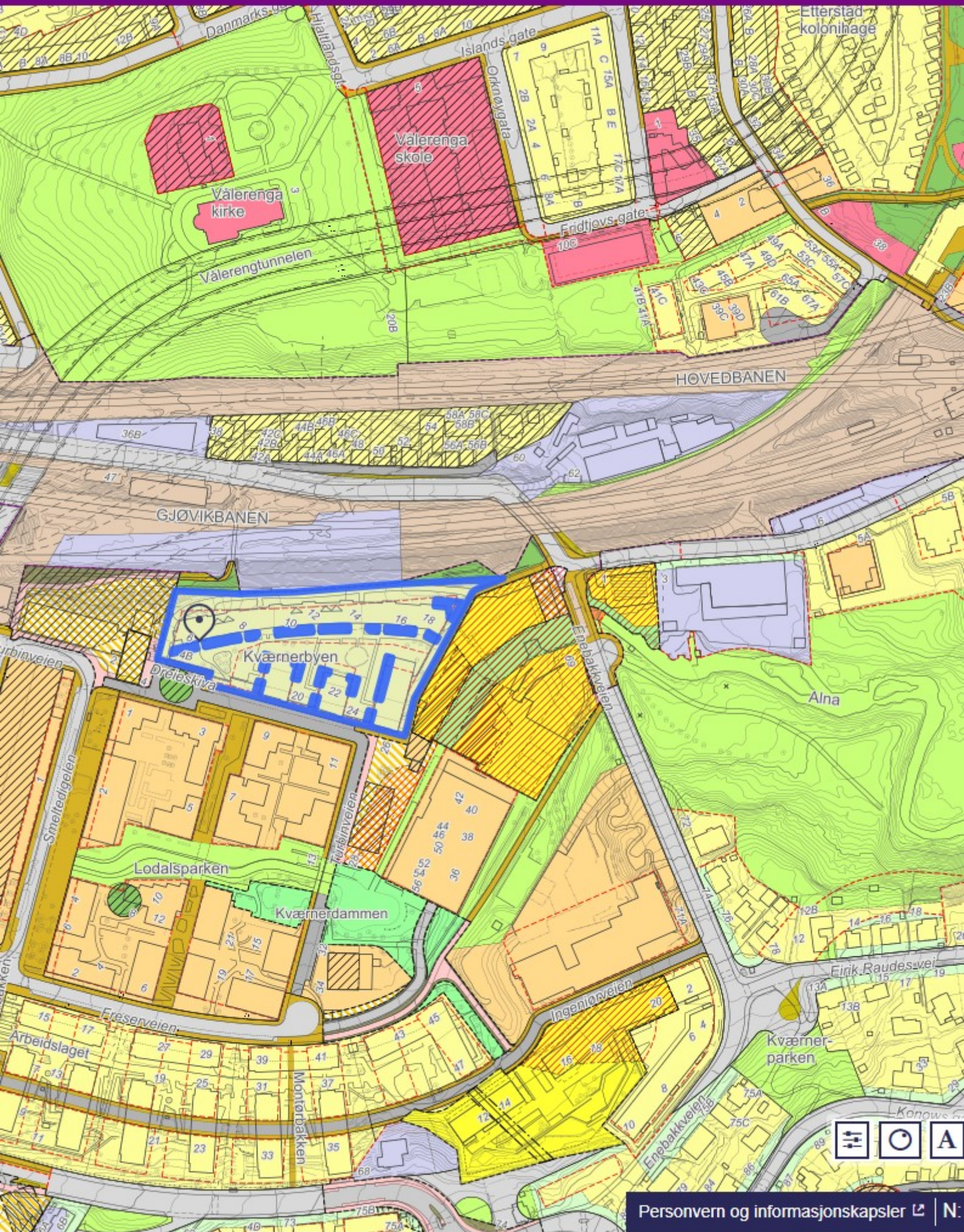
Marianne Karlsen, Jonny Moldestad og Nina Karlsson Zennegg er valgt.

✓ Vedtatt.



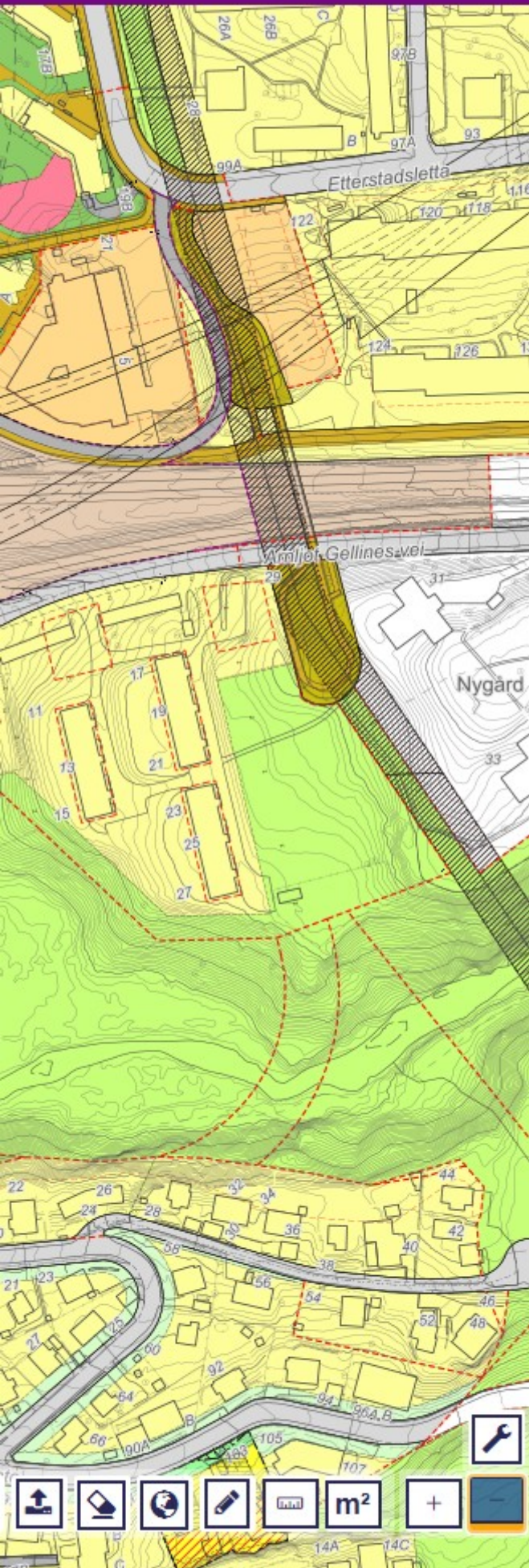
Velg kartlag





Del ↗

Om tjenesten ☰



Navigation icons: Home, Back, Rotate, Measure, Area (m²), Zoom in (+), Zoom out (-)

6642389, Ø: 599448 | 50 m | ©Oslo PBE

11:44
24.06.2024

Tilstandsrapport

📍 Turbinveien 6, 0195 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 222

Andelsnummer 69

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 03.07.2024

Rapportdato: 11.07.2024

Oppdragsnr.: 12699-1840

Referansennummer: MS1450

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: Turbinveien 6, 91-24-0072



HARALDSEN
TAKSERING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Leilighet som innehar gode kvaliteter. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet malte flater, flislagt bad og parkett på gulvene, standard fra byggeår. Stuen har utgang til balkong.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med heis. Bygget er fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og malt panel. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie. Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med 3 stavs parkett, malte vegg og himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra byggeår, modulbad. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist. Flislagte vegger og innvendig tak med spotter. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Øvrig cirka 1:100mm fall.

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøøl/ frysenskap samt ventilator over kokesone. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap for rør er plassert på bad. Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken, øvrig naturlig tilluft.

Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Varmekabler på baderommet.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannsløkkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

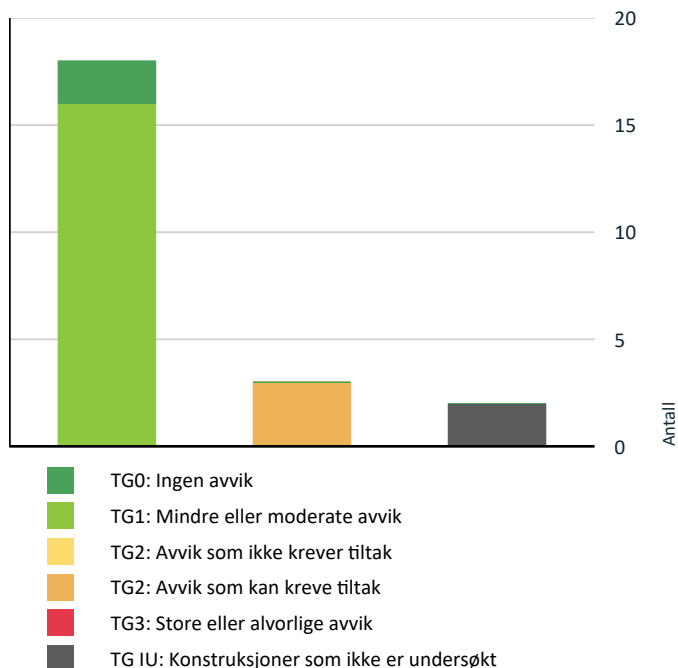
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Leilighet 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med noe slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.



Våtrom > Leilighet 8. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom under enkelte fliser.



Våtrom > Leilighet 8. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Balkongdør med glass.

TG 1 Dører - 2

Inngangsdør med brann og lydklassifisering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue belagt med oppforet terrassegulv. Lys, elektrisk markise og stikkontakt. Oppmålt til cirka 10 kvm. Terrassen er nylig beiset 2024.
Rekkverk cirka 1100mm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med 3 stavs parkett, malte vegg og himlinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår i all hovedsak hele med noe slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene. Påregnelig med utbedringer / sliping av gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår, modulbad.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremvist.

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og innvendig tak med spotter.

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Øvrig cirka 1:100mm fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen kan brukes med enkelte bom (hulrom) under fliser. Holdes under oppsyn.

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LEILIGHET 8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

LEILIGHET 8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ frysenskap samt ventilator over kokesone. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk.

LEILIGHET 8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Skap for rør er plassert på bad.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken, øvrig naturlig tilluft.

TG IU Varmesentral

Oppvarming fra felles varmesentral. Ingen opplysninger om sentralen gitt. Bygningsdelen tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Varmekabler på baderommet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer, plassert i entré.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Anlegg fra byggeår.

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

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

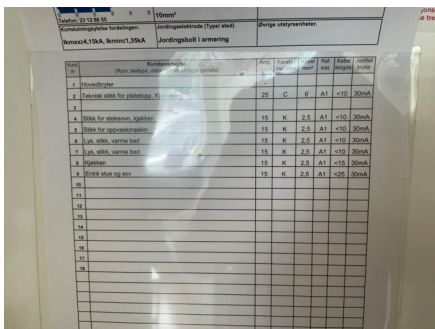
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



Linje	Beskrivelse	Amperer	Karakter	Spennings	Ref. Krets	Ref. Krets	Ref. Krets
1	100A bryter	100	C	6	A1	-10	30mA
2	Terning sikker for pålegg, 10	10	K	2,5	A1	-10	30mA
3		10	K	2,5	A1	-10	30mA
4	Sikker for støvsuger	10	K	2,5	A1	-10	30mA
5	Sikker for oppvaskemaskin	10	K	2,5	A1	-10	30mA
6	Sikker for vannbåren varme	10	K	2,5	A1	-10	30mA
7	Sikker for vannbåren varme	10	K	2,5	A1	-10	30mA
8	Sikker for vannbåren varme	10	K	2,5	A1	-10	30mA
9	Sikker for vannbåren varme	10	K	2,5	A1	-10	30mA
10	Sikker for vannbåren varme	10	K	2,5	A1	-10	30mA



TC 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Leilighet 8. Etasje	44	6		50	10		50
SUM	44	6			10		50
SUM BRA	50						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 8. Etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom	Ekstern bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen cirka 2,5M
Bod fra garasje på cirka 6,1 kvm.
Balkong fra stuen, cirka 10 kvm.

De innvendige kasser (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret i borettslaget fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2024	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	June Terese Skjeldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	222		0	8904 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Turbinveien 6

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG	911557800			Skjeldal June Terese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

69

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Parkering

Parkeringsplass i felles anlegg, merket 129.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MS1450>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

(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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen..

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med 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 m² bebygd areal i Eierseksjonssameiet sett i forhold til det totale antall m² bebygd areal i Kværnerbyen på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles verken på Eierseksjonssameiets sameiermøte eller Borettslagets generalforsamling.

10-3 Endring

Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan 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**

Andels nr.	Leil. nr.	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
130	1018	180		56	U3
131	1019	ingen		116	U3
132	1020	181		73	U3
133	1021	160		93	U3
134	1022	ingen		85	U3
135	2018	182		137	U3
136	2019	ingen		156	U3
137	2020	183		139	U3
138	2021	159		149	U3
139	2022	ingen		155	U3
140	3018	184		144	U3
141	3019	ingen		138	U3
142	3020	2		143	U3
143	3021	158		142	U3
144	3022	ingen		152	U3
145	4019	1		159	U3
146	4020	ingen		160	U3
147	4021	185		166	U3
148	4022	157		81	U3
149	4023	ingen		161	U3
150	4024	156		82	U3
151	5019	155	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	EI-bil	96	U3
193	4025	171		83	U3
194	4026	ingen		163	U3
195	4027	170		92	U3
196	4028	172		91	U3
197	4029	ingen		162	U3
198	4030	173		165	U3
199	4031	174		75	U3
200	5025	163		125	U3
201	5026	ingen		168	U3
202	5027	162		124	U3
203	5028	76		123	U3
204	5029	ingen		126	U3
205	5030	91		78	U3
206	5031	84		84	U3
207	6021	161		119	U3
208	6022	ingen		105	U3
209	6023	93		118	U3
210	6024	83		117	U3
211	6025	ingen		106	U3
212	6026	88		79	U3
213	6027	87		170	U3
214	7021	92		114	U3
215	7022	ingen		113	U3
216	7023	94		134	U3
217	7024	81		133	U3
218	7025	ingen		135	U3
219	7026	78		80	U3
220	7027	89		127	U3
221	8012	95		103	U3
222	8013	164	HC11	130	U3
223	8014	82		128	U3
224	8015	86		108	U3
225	8016	85		263	U3
226	108	ingen		191	U2
227	109	ingen		192	U2
228	110	6		262	U1
229	1029	74		261	U1
230	1030	72		260	U1
231	1031	3		259	U1
232	1032	4		258	U1
233	1033	71	HC3	129	U3
234	1034	5		250	U1

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 673

Dreieskivakvartalet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Dreieskivakvartalet Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås styreleder Per Christian Larsen.

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 Dreieskivakvartalet 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

Endre husordensreglenes § 9

Forslag fremmet av:

Julie Strand Lyngstøl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

"§9 Balkonger

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

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

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

Forslag til vedtak

Husordensreglenes §9 endres

Sak 8

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Agnethe Smith Wiker og Anders Kletthagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene for utvidelse av sykkelparkeringen i garasjeanlegget

Sak 9

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Are Skeide
- Jan Inge Johannessen
- Tom Van Aylward

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Geir Kristian Solheim
- Per Bratlund

Vedlegg

1. 0673 Dreieskivakvartalet Borettslag - Valgkomiteens innstilling 2024.pdf
2. Presentasjon styret 2024-2025.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Inge Johannessen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ellen Irene Aabol
-

Sak 11

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jonny Moldestad og Nina Karlsson Zennegg er valgt.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ashkan Kourdalipour Turbinveien 20

Varadelegert

Per J Bratlund Turbinveien 18

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Dreieskivakvartalet Borettslag

Borettslaget består av 264 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Inntekter

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

Kostnader

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

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

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med 5,3%.

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie

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



Til generalforsamlingen i Dreieskivakvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 14. mai 2024

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		684 331	4 134 173	684 332	1 593 850
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		27 963 667	1 292 153	4 525 980	3 795 204
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	26 993	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-4 294 463	-3 420 339	-811 000	-3 767 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-22 257 494	-1 547 038	0	0
Endring egenkapital i fellesanl	24	-493 586	199 806		
Innsk. øremerk. bankkto		-8 606	-1 417	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		909 519	-3 449 842	3 714 980	28 204
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 593 850	684 331	4 399 312	1 622 054
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 555 566	1 388 467		
Kortsiktig gjeld		-1 961 716	-704 136		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 593 850	684 331		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		15 992 023	9 724 881	13 229 812	16 347 660
Innkrevde felleskostnader	2	11 259 882	9 636 530	11 253 188	12 097 340
Andre inntekter	3	861 852	102 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		28 113 757	19 463 911	24 483 000	28 445 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-49 350	-70 500	-49 000
Styrehonorar	5	-260 000	-350 000	-500 000	-260 000
Avskrivninger	15	0	-26 993	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 500	-18 913	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-270 945	-260 025	-273 100	-287 000
Konsulenthonorar	7	-65 200	-22 485	0	-50 000
Kontingenter		-52 800	-52 800	-52 800	-52 800
Drift og vedlikehold	8	-1 651 127	-3 220 559	-1 065 000	-1 440 000
Kommunale avgifter	9	-439 065	-211 278	-212 000	0
Kostnader sameie	24	-4 887 449	-5 601 454	-5 103 620	-5 724 000
Energi/fyring	10	-561 306	-1 040 442	-1 262 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 400 948	-1 213 513	-1 201 000	-1 470 000
Andre driftskostnader	11	-1 082 186	-1 352 815	-1 274 000	-1 045 996
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 723 186	-13 420 627	-11 026 020	-11 093 796
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		17 390 571	6 043 284	13 456 980	17 351 204
Innbetalt andel fellesgjeld		22 257 494	1 547 038	0	0
DRIFTSRESULTAT		39 648 065	7 590 322	13 456 980	17 351 204
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 057	8 510	0	0
Finanskostnader	13	-11 705 456	-6 306 679	-8 931 000	-13 556 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 684 398	-6 298 169	-8 931 000	-13 556 000
ÅRSRESULTAT		27 963 667	1 292 153	4 525 980	3 795 204
Overføringer:					
Til annen egenkapital		27 963 667	1 292 153		

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

BALANSE

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

Annen kortsiktig gjeld	22	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 961 716	704 136

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		734 032 879	731 287 918
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

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

Oslo, 02.05.2024

Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

Per Christian Larsen/s/

Ellen Irene Midtsem Aabol/s/

Jan Inge Johannessen/s/

Håvard Koller Noren/s/

Magnus Kjelstrup Nymo/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON FELLESKOSTNADER

Elbil-lader	-3 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 259 882

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-439 065
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-439 065

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

Velferdskostnader	-3 889
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 082 186

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 743
Andre renteinntekter	1 117
SUM FINANSINTEKTER	21 057

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.236/bnr.222

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	70 867
---------------------	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	70 867
---	---------------

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	77 695 403
----------------------	------------

Egenkapital fra IN tidligere år	204 212 817
---------------------------------	-------------

Egenkapital fra IN 2023	22 257 494
-------------------------	------------

Reduksjon EK fra IN	-41 254 177
---------------------	-------------

SUM ANNEN EGENKAPITAL	262 911 537
------------------------------	--------------------

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt as

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

Opprinnelig, 2013	-437 769 000
-------------------	--------------

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
--------------------------------------	---

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 288 608
---------------------------------	-----------

Nedbetalt tidligere, IN	164 677 185
-------------------------	-------------

Nedbetalt i år, IN	22 244 328
--------------------	------------

-248 558 879

OBOS Boligkreditt AS

Opprinnelig, 2013	-72 961 500
-------------------	-------------

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	31 406 847
--------------------------------------	------------

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 005 855
---------------------------------	-----------

Nedbetalt tidligere, IN	39 535 632
-------------------------	------------

Nedbetalt i år, IN	13 166
--------------------	--------

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-248 558 879
------------------------------------	---------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013	-218 884 500
------------------	--------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-218 884 500
----------------------------	---------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-396 247
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-396 247

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Uoppgjorte avregninger, Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie (fra Techem avregning 2022, faktureres i 2024)	-388 465
SUM ENERGIAVREGNING	-388 465

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

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-105

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Sameiet som utgjør kr 665 137.-

Selskapets andel i Sameiet vises som anleggsmidler/gjeld under posten "andel egenkapital/gjeld i fellesanlegg".

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

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post dreieskiva@styrerommet.no

Vibbo

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

Styrets arbeid

Drift og leverandøravtaler:

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

Styremøter og sakshåndtering:

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

Endringer i tjenesteleverandører:

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

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

Kundehenvendelser:

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

Endringer i vedlikeholdstjenester:

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

Andre driftsaktiviteter:

Garasjevask: Garasjevask ble utført høsten 2023.

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

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

Kommunikasjon og engasjement:

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6659427. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeområdet 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. 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.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

0673 Dreieskivakvartalet Borettslag VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Per Christian Larsen (ikke på valg)

Adresse: Otto Ruges vei 86A1361 Østerås

E-postadresse: pcl@thegoodcompany.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ellen Irene Aabol

Adresse: Turbinveien 20

E-postadresse: kontakt@ellenaabol.no

Som styremedlem for 2 år:

Navn: Are Skeide

Adresse: Turbinveien 8

E-postadresse: aresk@klassekampen.no

Navn: Tom Van Aylward

Adresse: Turbinveien 8

E-postadresse: tom.van.aylward@gmail.com

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: Jan Inge Johannesen

Adresse: Turbinveien 12

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ellen Irene Aabol

Adresse: Turbinveien 20

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Jonny Moldestad

Adresse: Turbinveien 22

E-postadresse: jonnpm@online.no

Navn: Nina Karlsson Zennegg

Adresse: Turbinveien 22

E-postadresse: nina.zennegg@gmail.com

Dato: 14.04.2024

I valgkomiteen for Dreieskivakvartalet Borettslag

Jonny Moldestad

Kim Ali Amin Ulvin

Marianne Karlsen

Valgkomiteens begrunnelse for innstilling

Som tidligere år har valgkomiteen vært i dialog med styreleder og flere av styrets medlemmer i forkant av og under arbeidet med å finne fram til kandidater til verv i styret. Et arbeid som også denne gangen har bydd på noen utfordringer, og som tidvis har gjort at arbeidet har vært litt tidkrevende. Nåværende styre har bestått av medlemmer, inkludert styreleder, som både erfarne og relativt ferske i styret til Dreieskivakvartalet. Det har derfor også i år vært viktig for valgkomiteen å finne fram til kandidater og sette sammen et 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 et ønske om og interesse for å bidra. Samtidig har vi så langt det lar seg gjøre prøvd å sette sammen et styre med bred kompetanse og erfaring, og så god balanse både på kjønn og alder som mulig. Interessen for å delta i styrearbeid er fortsatt lav, spesielt blant kvinner, men den har vært noe bedre i år enn i fjor. Dette har medført at arbeidet med å sette sammen et styre fortsetter å være en liten utfordring, og i år har vi dessverre ikke klart å få inn flere kvinner. Dette håper vi å få endret på i årene som kommer og vil med dette oppfordre kvinner til å melde sin interesse neste år. For det er bra at valgkomiteen har flere og et bredere utvalg av kandidater enn det vi har hatt de 4-5 siste årene. At det kan bli litt konkurranse om plassene er bare bra.

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

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

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

Presentasjon av styret i Dreiskivakvartalet brl



Styreleder - Per Christian Larsen (ikke på valg)

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



Styremedlem – Are Skeide (2 år)

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



Styremedlem – Tom Van Aylward (2 år)

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



Styremedlem - Jan Inge Johannessen (2 år)

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

Denne perioden stiller han også som delegert til OBOS Generalforsamling.



Styremedlem - Ellen Irene Aabol (ikke på valg)

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

Denne perioden stiller hun også som vara for delegert til OBOS Generalforsamling.



Vara - Geir Kristian Solheim (1 år)

Geir har sittet i styret i 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.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 673 Selskapsnavn: Dreieskivakvartalet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240072		
Adresse	Turbinveien 6				
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?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 5 mnd	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	June	Etternavn	Terese Skjeldal		

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 I boder i felles garasjeanlegg, men ikke i alle. Det er noen år siden

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 forsikrings vilkårene 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 tilfredsstillere 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

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

Turbinveien 6

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

🚏 Kværnerbyen Linje 54	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Middelalderparken Linje 13, 19	20 min 🚶 1.5 km
🚏 Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 🚶 1.5 km
🚏 Brynseng T Linje L1, R12, R13	24 min 🚶 1.8 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 🚶 2.2 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	9 min 🚶 0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	25 min 🚶 1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

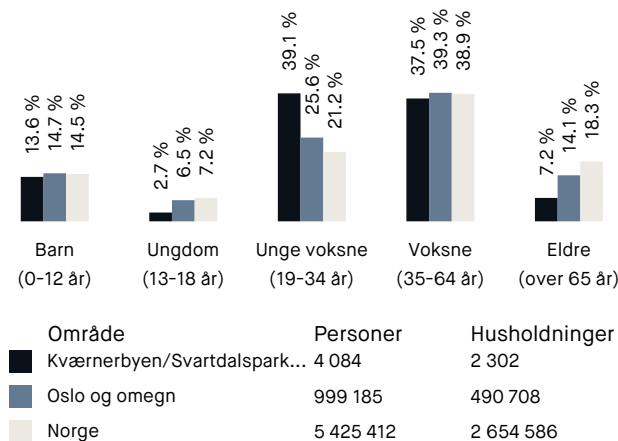
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (0-5 år) 67 barn	4 min 🚶 0.3 km
Kværnerbyen Fus barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 🚶 0.4 km
Munkenga barnehage (0-5 år) 60 barn	11 min 🚶 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Kværnerbyen	5 min 🚶
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	9 min 🚶 0.6 km

Primære transportmidler

1. Buss

2. Egen bil

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

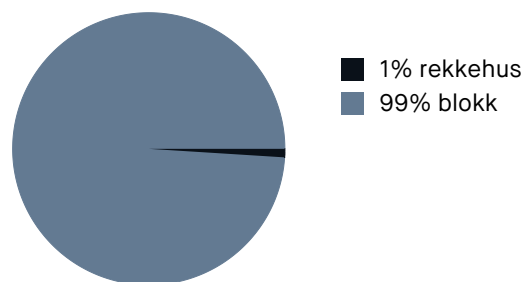
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

🏃 Vålerenga skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
🏃 Jordal ballbane og skatepark	11 min 🚶
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	0.8 km
🚶 FitnessRoom Kværnerbyen	3 min 🚶
🚶 Mudo Gym Etterstad	8 min 🚶

Boligmasse



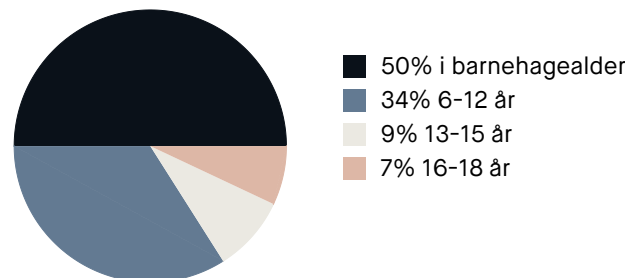
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	21 min 🚶
📍 Ditt apotek Kværnerbyen	2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



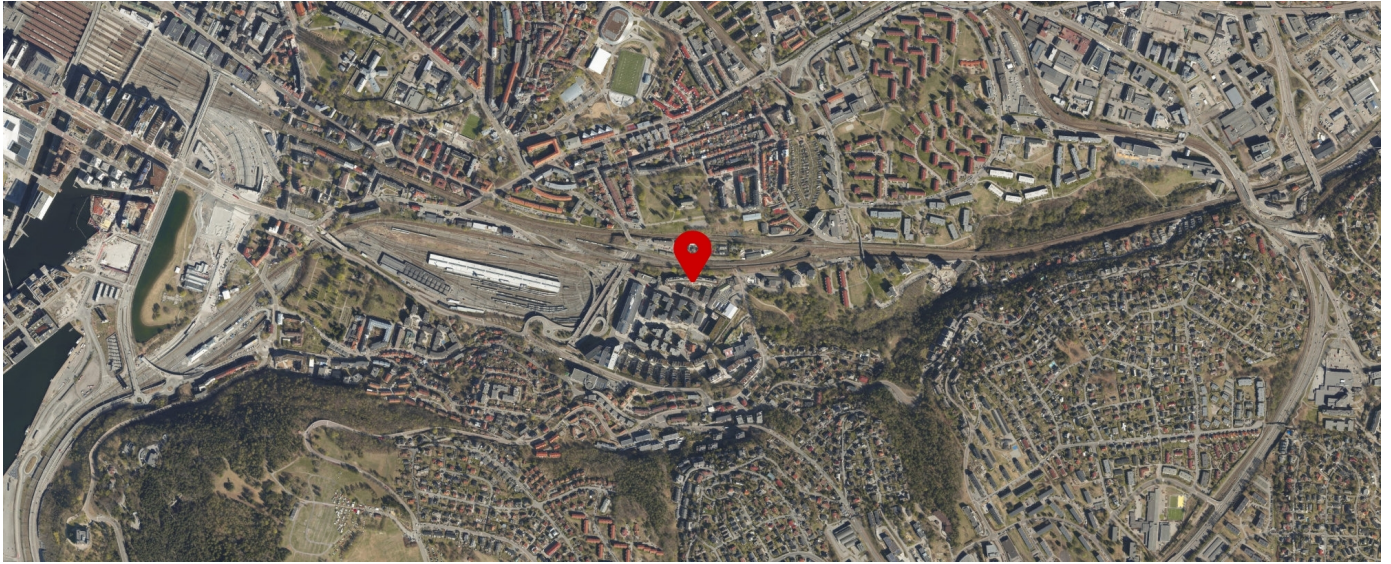
0%

52%

■ Kværnerbyen/Svardalsparken
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller EIE eiendomsmegling Ensjo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Ensjø Eiendomsmegling AS

EIE Ensjø

v/Siri Lundmoen Kringli

Gladengveien 24, 0661 OSLO

Telefon: 47 65 79 62

7901469

673/8002

25.06.24

Megleropplysninger

Boligselskap: 673 Dreieskivakvartalet Borettslag
Organisasjonsnr: 911.557.800
Andelseier: June Terese Skjeldal
Leieobjektnr: 8002
Adresse: Turbinveien 6, 0195 OSLO
Andelsnummer: 69
Borettsinnskudd: kr 0,-
Hjemmeside: Ingen

MEGLERPAKKE 2

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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207585068	A	245.063.909,-	29 år 2 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 2.894,- pr. md.

Herav:

Garasje 100,-

Felleskostnader 2.794,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post 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 på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	65,-	19.073,-	11.175,-	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207585068	0,-	0,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

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.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ranminder Singh Nedre Storgate 61 B, 3015 DRAMMEN, e-post: 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

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, 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.

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. 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. 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 med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. 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 Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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 borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

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/264/600004383/zezsejwyrn>
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

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.



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 eiendomsmeglere 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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLER / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjø

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø 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.

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 verddivurdering 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering 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



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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no