# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 641
TURBINEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i TURBINEN BORETTSLAG

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

**Digital avstemning:**

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/641

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av Husordensreglene/reglement for bruk av takterasse
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i TURBINEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Stefan Konrad Johansen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Torild Hammer og Cecilie Bøvold er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 641 Turbinen Borettslag - Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0641 Turbinen Brl - Årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

---

Sak 6

## Endring av Husordensreglene/reglement for bruk av takterasse

**Forslag fremmet av:**
Anita Ulwan

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Innføring av røykeforbud på felles takterrasse**

**1. Bakgrunn for forslaget**

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

**2. Forslag til endring av husordensreglene**

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

**Styrets innstilling**

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

**Reglement for felles takterasse (endringer med kursiv)**

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

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

**Forslag til vedtak**

Endring av Husordensreglene ift. innføring av røykeforbud på felles takterrasse

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlem for 2 år.

Det skal i tillegg velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Borettslaget har ingen valgkomite og styret har derfor kommet med sin innstillig til hvem de ønsker at generalforsamlingen skal stemme på, se avsnitt under:

**Innstilling**

Det er styrets ønske at styret skal bestå av medlemmer som bor i borettslaget, og som har god spredning i kompetanse, livssituasjon og lignende for å godt representere beboerne. Dette er vektlagt i styrets innstilling, og alle kandidater styret innstiller bor i borettslaget og/eller har sittet i Turbinen borettslag styret tidligere.

**Styret velger å innstille følgende kandidater:**

Styremedlemmer for to år:

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

Varamedlemmer for ett år:

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

### Roller og kandidater

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

- Adnan Kulenovic

  Fremmet av andelseier.

  Jobber som rådgiver i byggeteknikk/konstruksjonsteknikk og har derfor god teknisk kompetanse. Erfaring fra styrearbeid fra Kværnerlia Borettslag der han både bor og sitter i styret.
- Mateusz Marek Wesolowski

  Fremmet av styret.

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

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

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

  Fremmet av styret.

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

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

- Evan Jåsund Kassab

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

  Fremmet av styret

  Digital redaktør/kommunikasjonsrådgiver og pressevakt, med erfaring innen prosjektarbeid, anbudsprosesser og krisekommunikasjon.
  Han er engasjert i et godt og trygt bomiljø, og vil være en representant for barnefamiliene i borettslaget.

  Har sittet som varamedlem siden september 2024, og har dermed fått en grunnleggende innføring i styrets organisasjon og arbeid.

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

- Stefan Konrad Johansen

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

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Stefan Konrad  Johansen

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

- Silje Risvik

---

# Styrets årsrapport

## Styrets årsberetning for perioden 2025/2026

### Innledning

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

### Økonomi

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

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

### Styrets sammensetning og møtevirksomhet

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

### Gjennomført vedlikehold og oppgraderinger i 2025/2026

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

#### 1. Fjernvarmeanlegg og teknisk rom

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

#### 2. Fasade og bygningsmasse

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

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

3. Uteområder og HMS

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

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

Til generalforsamlingen i Turbinen Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Turbinen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 19. februar 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

## TURBINEN BORETTSLAG
## ORG.NR. 991449493, KLIENTNR. 641

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

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

**TURBINEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 991449493, KLIENTNR. 641**

## RESULTATREGNSKAP

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

**TURBINEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 991449493, KLIENTNR. 641**

## BALANSE

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

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

Oslo, 12.02.2026
Styret i Turbinen Borettslag

Stefan Konrad Johansen /s/ Vilde Lind Torp /s/ Kjell Magne Benstigen /s/

Silje Risvik /s/ Mateusz Marek Wesolowski /s/

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE 3**

**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE 4**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -42 300 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-42 300** |

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

**NOTE 5**

**STYREHONORAR**

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

**NOTE 6**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE 9**
**GARASJER**

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

**NOTE 10**
**ANDRE ANLEGG**

**KOSTNADER**

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

**NOTE 11**
**ENERGI/FYRING**

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

**NOTE 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 13**

**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 14**

**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE 15**

**BYGNINGER**

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

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

**NOTE 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 57 948 744 |
| Egenkapital fra IN tidl (alle 4 lån) | 40 173 379 |
| Egenkapital fra IN 202 (alle 4 lån) | 2 412 555 |
| Reduksjon EK fra IN (lån 1+4) | -3 847 101 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **96 687 577** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS boligkreditt AS, lån 1
Renter 31.12: 4,89%, løpetid 30 år til 2038

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig, 2008 | -13 446 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 864 123 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 203 911 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 5 167 106 | |
| Nedbetalt i år, IN | 426 518 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2025 | | -3 784 342 |

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

OBOS Boligkreditt AS, lån 2
Renter 31.12: 4,89%, løpetid 50 år til 2058

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig, 2008 | -80 676 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 26 295 353 | |
| Nedbetalt i år, IN | 4 728 000 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2025 | | -49 652 647 |

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

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

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

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

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

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

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags-
vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

| **Leilighetsnr** | **OBOS Boligkreditt AS** | |
|---|---|---|
| **Første avdrag er 30/11-2038** | | |
| **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2038** | | |
| 2004 | 0 | 250 |
| 5008 | 0 | 300 |
| 1001 | 0 | 750 |
| 3010 | 0 | 1 150 |
| 4003 | 0 | 1 250 |
| 7010 | 0 | 1 550 |
| 2010 | 0 | 1 750 |
| 2011, 4004, | 0 | 1 800 |
| 5011 | 0 | 1 850 |
| 2003, 2007, 2008, | 0 | 1 900 |
| 4010 | 0 | 1 900 |
| 4011 | 0 | 1 950 |
| 6011 | 0 | 2 100 |
| 2002, 3003, 3008 | 0 | 2 250 |
| 7007 | 0 | 2 300 |
| 2006 | 0 | 2 350 |
| 3006, 4007 | 0 | 2 400 |
| 2005 | 0 | 2 450 |
| 2009, 3001, 3005 | 0 | 2 500 |
| 5004, 5007 | 0 | 2 500 |
| 6004, 6007 | 0 | 2 550 |
| 6008 | 0 | 2 550 |
| 3009 | 0 | 2 600 |
| 7003, 7004, 7008 | 0 | 2 650 |
| 8002, 8005 | 0 | 2 700 |
| 2001,4002, 4009 | 0 | 2 750 |
| 5005, 6006 | 0 | 2 750 |
| 5009, 6005, 7006 | 0 | 2 850 |
| 6002, 6009, 7005 | 0 | 2 950 |
| 5001 | 0 | 3 150 |
| 8001 | 0 | 3 650 |
| 8006 | 0 | 3 800 |
| 4024 | 200 | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| 7015 | 350 | 0 |
| 4018 | 400 | 0 |
| 2018 | 500 | 0 |
| 7012 | 700 | 0 |
| 4015 | 800 | 0 |
| 1009 | 950 | 0 |
| 3019 | 1100 | 0 |
| 1006 | 1150 | 0 |
| 2013 | 1400 | 0 |
| 1007, 3022 | 1 600 | 0 |
| 2016, 2017 | 1 700 | 0 |
| 1004, 3016, 3017 | 1 750 | 0 |
| 4016 | 1800 | 0 |
| 5016, 5017 | 1 850 | 0 |
| 1010, 1011 | 1 950 | 0 |
| | 2 000 | 0 |
| 2023 | 2050 | 0 |
| 1003, 2019, 6013 | 2 250 | 0 |
| 2014, 3014, 4019 | 2 400 | 0 |
| 5022 | 2400 | 0 |
| 3023 | 2450 | 0 |
| 2012,2020, 3013 | 2 500 | 0 |
| 4022, 4023, 5019 | 2 500 | 0 |
| 7014 | 2500 | 0 |
| 3021, 3025, 4013 | 2 550 | 0 |
| 4014 | 2550 | 0 |
| 3012, 3020 | 2 600 | 0 |
| 2024, 4012, 4021 | 2 650 | 0 |
| 5013, 6018 | 2 650 | 0 |
| 1008, 5021 | 2 700 | 0 |
| 3015, 5020 | 2 750 | 0 |
| 2025, 6021, 6022 | 2 950 | 0 |
| 6019, 6020 | 3 000 | 0 |
| 3024 | 3050 | 0 |
| 7017 | 3100 | 0 |
| 4025,502 | 3 200 | 0 |
| 5025 | 3250 | 0 |
| 6017 | 3550 | 0 |
| 5018 | 3600 | 0 |
| 6024, 7019 | 3 650 | 0 |

**NOTE 19**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE 20**
**ENERGIAVREGNING**

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

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

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

**NOTE 21**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

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

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

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

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

**NOTE 23**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Selskapet eier 5,4% av s740 Kværnerbyen Utomhussameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s740. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s740 og utgjør kr 54 453.

Selskapets andel i s740 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i s740 er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre anlegg". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.26
**Selskapsnummer:** 641 **Selskapsnavn:** TURBINEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Stefan Konrad Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Torild Hammer og Cecilie Bøvold er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 6 Endring av Husordensreglene/reglement for bruk av takterasse**

Endring av Husordensreglene ift. innføring av røykeforbud på felles takterrasse

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Adnan Kulenovic
- [ ] Mateusz Marek Wesolowski
- [ ] Vilde Lind Torp

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Evan Jåsund Kassab
- [ ] Magnus Buer

**Representant til Kværnerbyen velforening** (kun 1 skal velges)

- [ ] Stefan Konrad Johansen

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Stefan Konrad Johansen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Silje Risvik

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4260513 |
| Addresse | Turbinveien 7 | | |
| Postnr. | 0195 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Kristoffer Andersen Syverstuen | | |
| Selgers navn | Maria Gullikstad Backsæther | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Mai 2023

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K S
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet 1:1 bryter og termostat

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Sluttkontrol og samsvarserklæring

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet 1:1 stikk og brytere. Modernisert utseende Lagt 2 ute stikkontakter

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
K S
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Sluttkontrol og samsvarserklæring

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Kristoffer A. Syverstuen, elektriker. Sluttkontroll utført 16.10.2025 i forbindelse med dokumentasjon av utførte elektriske arbeider.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik registrert ved sluttkontrollen.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.09.2026

Signert av *Kristoffer Andersen Syverstuen*

Signert av *Maria Gullikstad Backsæther*

Initialer selger:
K S
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 641
TURBINEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i TURBINEN BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. november kl. 09:00 og lukker 28. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/641

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i TURBINEN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Styreleder Stefan K. Johansen er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Toril Hammer (Leilighet 8006) og Cecilie Bøvold (Leilighet 4021) er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av ny revisor

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**1. Bakgrunn for saken**

Styret har mottatt melding fra vår nåværende revisor, PwC, om at de gjennomfører en strategisk omorganisering. Som et ledd i PwCs globale strategi om å fokusere på sine største og mest komplekse kunder, har PwC Norge besluttet å skille ut deler av sin virksomhet.

Denne delen blir til et nytt, uavhengig norsk selskap. Dette nye selskapet er spesifikt designet for å betjene lokale og ikke-regulerte kunder, slik som vårt andelslag.

Formålet med det nye selskapet er å være bedre rigget for å levere tjenester tilpasset vårt segment. De ansatte og partnerne som har jobbet med kunder som oss, inkludert de som håndterer OBOS-porteføljen, blir med over i det nye selskapet.

2. Hva innebærer dette for oss?

For å sikre at vi som borettslag lever opp til regelverket, må det besluttes at det nye revisjonsselskapet overtar eksisterende revisjonsoppdrag for Turbinen borettslag. Dette må vedtas på et ekstraordinært årsmøte.

3. Om avtalen

- **OBOS-avtalen videreføres:** Det nye selskapet vil tre inn i og videreføre den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS.
- **Rutinene beholdes:** All praksis og rutiner knyttet til revisjonen vil fortsette som før.
- **Kjente fagpersoner:** Vi vil få nye oppdragsansvarlige, Linda Arvesen og Thomas Walter Kvam Olsen. Begge er allerede i dag ansvarlige for OBOS-tilknyttede selskaper og er dermed godt kjent med rutinene og revisjon av boligselskaper.

Styrets innstilling

Det er styrets innstilling, at OBOS-avtalen videreføres og det nye selskapet fra PwC-utskillingen velges som revisor for Turbinen Borettslag.

Forslag til vedtak

Det nye selskap overtar/viderefører revisjonsoppgavene for Turbinen Borettslag

Vedlegg

1. Info OBOS-portefølje Oslo.pdf

# Praktisk informasjon rundt omstruktureringen av PwC og valg av nytt selskap som revisor

## Bakgrunn og overordnet

Som omtalt i pressemelding 5. juni 2025 (link) har PwC i Norge besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Dette som del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i.
Det nye revisjonsselskapet beholder hele fagmiljøer slik at det også i fremtiden vil være et multikompetansehus med bred og sterk kompetanse.

Vårt mål er at dere som kunder påvirkes minst mulig av denne overgangen og det nye selskapet trer inn I den eksisterende samarbeidsavtalen med OBOS, herunder videreføres eksisterende praksis og rutiner som dere er vant med.

Revisjonen av OBOS vil ivaretas av Linda Arvesen og Thomas Olsen, som allerede er oppdragsansvarlige revisorer for henholdsvis OBOS Østfold og OBOS Innlandet. Revisjonsberetninger vil signeres daglig for å sikre en rask og effektiv løpende leveranse.

## Vilkår og honorarmodell

- Som nevnt vil eksisterende samarbeidsgrunnlag med OBOS Eiendomsforvaltning videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

- Det er viktig for oss å påpeke at det ikke vil bli noen merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – vi behandler dette som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

## Praktisk rundt overgangen

- Det nye revisjonsselskapet kan allerede nå velges som revisor, selv om vi anbefaler at man avventer til midten av september. Det nye selskapet har foreløpig navn "PwC Assurance AS" org. nr. 834 836 912 og vil senere bare endre navn i foretaksregisteret, slik at det er dette som anvendes i protokollene ved valg av ny revisor.

- Rådgivertjenestene i OBOS kan hjelpe dere med å gjennomføre prosessen for valg av det nye revisjonsselskapet som revisor – dette som følge av at det trolig vil variere om det avholdes fysiske, digitale eller hybrid-møter.

- Når signerte protokoller for ekstraordinære generalforsamlinger eller årsmøter foreligger skal de sendes til en felles mailboks i PwC, hvor vi videre vil følge opp registrering i foretaksregisteret gjennom samordnede registermeldinger som signeres av styreleder og oss.

- Signerte protokoller sendes til: no_obos_oslo@pwc.com

- Vi oppfordrer til snarlig oversendelse av signerte protokoller, siste frist for å sende signerte protokoller til PwC er satt til 31. desember 2025.

- Dersom spørsmål eller behov for ytterligere informasjon ber vi om at dere kontakter deres rådgiver.

## Kontaktpersoner fremover:

Løpende henvendelser til oss kan sendes til:


**Ina Marita Ingelstad**
*Operasjonelt ansvarlig for gjennomføring av revisjonen av Oslo og Innlandet*
Epost: ina.marita.ingelstad@pwc.com
+47 99 72 31 41

**Thomas Olsen**
*Oppdragsansvarlig revisor Oslo og Innlandet*
Epost: thomas.olsen@pwc.com
+47 40 63 57 99

**Linda Arvesen**
*Oppdragsansvarlig revisor Oslo og Østfold*
Epost: linda.arvesen@pwc.com
+47 95 26 09 31




REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.11.25
**Selskapsnummer:** 641 **Selskapsnavn:** TURBINEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Styreleder Stefan K. Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Toril Hammer (Leilighet 8006) og Cecilie Bøvold (Leilighet 4021) er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av ny revisor**

Det nye selskap overtar/viderefører revisjonsoppgavene for Turbinen Borettslag

☐ For

☐ Mot

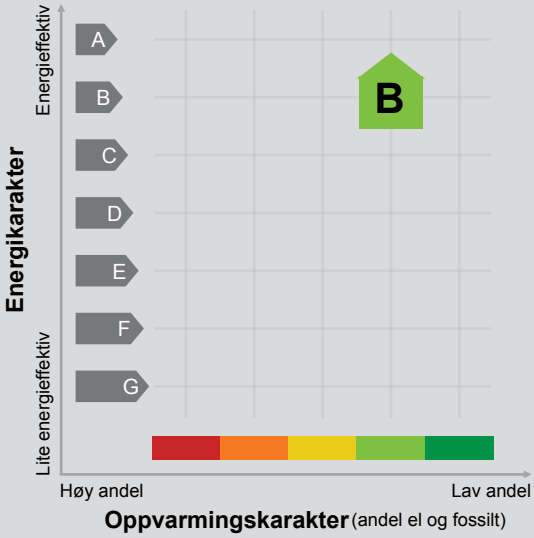
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Turbinveien 7 |
| Postnummer | 0195 |
| Sted | OSLO |
| Andelsnummer | — |
| Gårdsnummer | 236 |
| Bruksnummer | 212 |
| Seksjonsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81815240 |
| Bruksenhetsnummer | H0104 |
| Merkenummer | d6b32528-b9a6-4811-8c20-920f9e77eb2e |
| Dato | 17.04.2023 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

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

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Turbinveien 7
Postnr/Sted: 0195 OSLO
Bolignr: H0104
Dato: 17.04.2023 13:12:18
Energimerkenr: d6b32528-b9a6-4811-8c20-920f9e77eb2e

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

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

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 32 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 54 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 8 m² |
| Oppvarmet BRA | 54 m² |
| Totalt BRA | 54 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 130 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0.15 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0.00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0.10 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1.41 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 15.6 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0.04 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 229.8 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1.50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 70 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 70 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2.50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1.50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1.70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 84 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21.0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22.0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0.50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0.33 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0.10 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0.00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0.00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0.92 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2.10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9.00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0.67 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0.90 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0.84 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

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

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
| Navn person | Flerbruker |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**NettoEnergibudsjettPrKvm**

| |
|---|
| Romoppvarming |
| Ventilasjonsvarme |
| Varmtvann |
| Vifter |
| Pumper |
| Belysning |
| Teknisk utstyr |
| Romkjøling |
| Ventilasjonskjøling |
| TotaltNettoEnergibehov |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 5,770 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 106.85 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 3,648 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 106.85 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 5,770 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 2,812 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 2,958 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 5,770 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 44.6 % |

# *HUSORDENSREGLER*

*VEDTATT AV STYRET I APRIL 2008*

Endringer vedtatt på generalforsamlingen 28.04.11 og 28.05 2013. Revidert på styremøte 12. 10.2015.

Reglement for takterrassen ble vedtatt på generalforsamlingen 13.05 2009. Revidert på styremøte 15.08.2016. Revidert på ordinær generalforsamling 07.06.2021, 24.04.2023. og 07.04.2026.

*Et borettslag er et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.*
*Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre, og alle bidrar til et godt bomiljø ved at man ved uoverensstemmelser tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.*

*Brudd på reglene kan føre til skriftlig påtale fra styret. Gjentatte brudd kan medføre begjæring om utkastelse.*

**1. Husordensreglene**

Andelseier/beboer plikter å følge husordensregler, vedtekter og borettslagsloven og den enkelte er ansvarlig for at bestemmelsene som følger overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget.

**2. Ro**

Med ro menes at naboer ikke skal bli forstyrret av støy fra andelseier/beboer og eventuelle gjester.

Andelseier/beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt i fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.
Det skal være ro i leilighetene mellom kl 22:00 og 08:00 på hverdager. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl 23:00 og 10:00.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster bør naboene varsles med nabovarsel på informasjonstavlene på forhånd.

Det er ikke tillatt å bore i betongvegger på søndager og helligdager.

Støyende oppussingsarbeider, som hamring, boring, etc skal ikke foregå etter lørdag kl 18:00 og fram til mandag kl 08:00. Vedlikeholdsarbeider, oppussing og rehabilitering som strekker seg over to uker og kan forstyrre naboene skal meldes til styret og nabovarsel settes opp på informasjonstavle.

**3. Lufting**

Alle leiligheter er tilknyttet avtrekksventilasjon via hovedvifte i garasjen. Luften trekkes ut av leiligheten via ventiler på kjøkken og bad. For at systemet skal fungere må luft først komme inn gjennom ventilene i yttervegg. Ventilene har regulerbare åpninger som aldri må tettes helt. Dersom ventilasjonen stopper opp vil fuktigheten i leiligheten øke og på sikt føre til sopp og råteskader i leiligheten. Slike skader dekkes ikke av forsikringen.

Ventiler og avtrekksventiler må vedlikeholdes slik at de ikke gror tett av skitt.

**4. Fellesområder**

*Bruk av gårdsrommet*

Alle beboere har lik rett til bruk av gårdsrommet som oppholdsareal for seg og sine gjester. Bruk lagets fellesareal til hygge og nytte - og sørg for at din bruk ikke forringer våre felles verdier.

Ballspill og frisbee er ikke tillatt i gårdsrommet. Foreldre har ansvaret for sine barns oppførsel og skal etter beste evne påse at barns lek ikke blir til sjenanse for andre beboere eller ødelegger fellesskapets eiendom.

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

*Grilling*
Kullgrill er ikke tillatt i borettslaget. Ved grilling må det tas særlig hensyn til naboene. Gass/ elektrisk grill er tillatt brukt i gårdsrommet og på åpne terrasser/balkonger. På innfelte balkonger er det kun tillatt å benytte elektrisk grill. Ved bruk av gassgrill på terrasser/ balkonger SKAL brannvesenets bestemmelser om forsvarlig oppbevaring av gassflaske være ivaretatt.

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

*Reglement for felles takterrasse i Turbinveien 7, 7.etg.*

1. Kun beboere i Turbinen borettslag med gjester har adgang til takterrassen.
2. Barn under 14 år har kun adgang til takterrassen i følge med foresatte.
3. Terrassen kan benyttes til kl 22.00 (kl 23.00 fredag - lørdag). Nyttårsaften til kl 00.30.
   Det må tas hensyn til at det bor folk på alle kanter som har krav på ro og privatliv. Brukerne av terrassen må ta hensyn til naboene og påse at lydnivået ikke er sjenerende.
   Bord og stoler skal ikke settes langs rekkverket mot vannspeilet.
4. Andelseier er personlig ansvarlig for at retningslinjene overholdes i leieperioden. Brudd på retningslinjene kan medføre nektelse av framtidig leie av terrassen, krav om at andelseier besørger opprydning, samt eventuelt erstatningsansvar for forvoldt skade.
5. Bruk av åpen ild, røykning og fyrverkeri er forbudt.
6. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt, andre former for grilling er forbudt.
7. Avfall skal fjernes av den enkelte bruker. Grunnet brannfare og trivsel skal ikke avfall kastes over rekkverk eller på gulvet.
8. Borettslagets styre kan stenge terrassen helt eller delvis i perioder ved brudd på reglementet.
9. Terrassen skal forlates ryddig og i samme stand som da man kom. Eventuelle skader/ hærverk meldes styret snarest. Brukeren vil bli stilt økonomisk ansvarlig for disse.
10. Utleie – terrassen kan leies av andelseiere/beboere i Turbinen borettslag, ta kontakt med styret for mer informasjon

*Andre fellesarealer*
Garasjeport, inngangsdører og dører til bodområder skal alltid være låst. Garasjeporten skal ikke benyttes som inn-/utgangsdør i borettslaget.

Rømningsveier skal ikke blokkeres på noen måte.
Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier, trappeoppganger, garasje, bodområder eller andre fellesområder.

Ski og annet sportsutstyr skal oppbevares i egen bod. Sykler skal settes i sykkelbod eller i egen bod.

Det er røykeforbud i oppganger, bodområder og garasjer.

**5. Dyrehold**
Husdyrshold av godkjente dyrearter etter norsk lov er tillatt. Søknad, se vedlegg, sendes styret for godkjenning før husdyret anskaffes. Borettslagets dyreholdserklæring skal underskrives. Tillatelsen gjelder så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for dyrehold.
2. Dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets og Kværnerbyens område. Dyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom.
3. Eier skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom og i vårt nærområde.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager på at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

**6. Fasader**
Det er ikke tillatt å montere gjenstander på fasaden eller på annen måte endre/skade bygningenes fasade.
Utvendige antenner/parabol etc som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene er ikke tillatt.

Montering av markiser/utvendige persienner og balkongtrekk, etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre, er tillatt. Fargekode for markiseduk, persienner og balkongtrekk er fastsatt og skal følges.

Blomsterkasser er ikke tillatt opphengt på utsiden av balkongene.

**7. Avfallshåndtering**
Søppel må oppbevares inne i leiligheten til man bærer den til søppelrommet.
Beboere med uteplass på bakkeplan skal ikke sette søppel på terrassen da dette tiltrekker seg rotter og andre skadedyr.

Avfallscontainerne er kun beregnet på husholdningsavfall. Avfallet skal være pakket forsvarlig.

Avfall skal ikke settes på gulvet i søppelrommet.

Mer informasjon om avfallsrutiner, se borettslagets hjemmeside, valg ”Beboermappe” – ”Avfallssortering”.

**8. Skadedyr**
Den enkelte beboer plikter straks å melde fra om man oppdager eller har mistanke om skadedyr.

**9. Postkasser**
Navneskilt til postkassene utleveres fra styret. Skiltet inneholder leilighetsnummer og navn på beboere.
Nøkler til postkassene er andelseiers ansvar. Styret har ingen reservenøkler.

**10. Kjøring og parkering på stikkveier mellom Turbinveien og vannspeilet**
Motorisert ferdsel på stikkveiene er tillatt for syke og invalide etter avtale med styret.
All annen kjøring og parkering, bortsett fra nødvendig av- og pålessing, er forbudt.
Hvis det ikke er aktivitet ved bilen kan kontrollavgift blir ilagt etter 15 minutter.

Borettslaget tar ikke ansvar for skader som måtte oppstå på parkerte biler.

**11. Turbinen garasjeanlegg**
Turbinen garasjeanlegg eies av borettslaget og våre husordensregler gjelder også her.
Garasjeanlegget kan kun benyttes til parkering av kjøretøy for de som har kjøpt eller leier plass i anlegget.

Innenfor oppmerkede plasser i garasjeanlegget er det kun lov til å parkere registrerte kjøretøy. På grunn av brannsikkerheten vil alt annet, for eksempel hengere, bildekk eller lignende, bli fjernet av styret uten forvarsel.

Har du behov for å oppbevare annet på plassen må dette godkjennes av styret.

# *3-2 SØKNAD OM DYREHOLD*

| Andelseiers navn | Leilighetsnr. | Adresse |
|---|---|---|
| **søker herved rett til å holde følgende husdyr** | | |

| Antall | Hva slags husdyr | Rase | Dyrets navn |
|---|---|---|---|
| Antall | Hva slags husdyr | Rase | Dyrets navn |

## Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene og straffebestemmelsene som gjelder for å dyrehold
2. Husdyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom – og jeg forplikter meg til å føre mitt husdyr i bånd innenfor borettslagets og Kværnerbyens område.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på borettslagets eiendom og i vårt nærområde.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne mitt husdyr hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
   **Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.**

| Kværnerbyen | Andelseiers underskrift | Medeiers underskrift |
|---|---|---|

## Styrets vedtak – saksnr.

| Kværnerbyen | Søknad innvilget | Søknad avslått - begrunnelse: | Styreleders signatur |
|---|---|---|---|

# Nabolagsprofil

Turbinveien 7 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Kværnerbyen<br>Linje 54 | 2 min<br>0.2 km |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19 | 16 min<br>1.4 km |
| Ensjø<br>Linje 1, 2, 3, 4 | 20 min<br>1.6 km |
| Helsfyr<br>T-bane, buss | 21 min<br>1.7 km |
| Oslo S/Bussterminal<br>T-bane, buss, flytog, tog, trikk | 23 min<br>2 km |

## Skoler

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

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

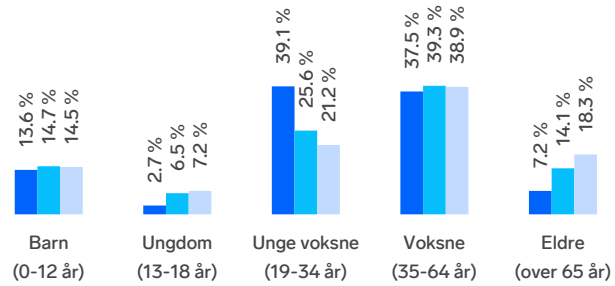
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)<br>76 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Kværnerdalen barnehage (0-5 år)<br>304 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)<br>72 barn | 7 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Kværnerbyen | 2 min |
| Coop Extra Kværnerbyen<br>Post i butikk | 2 min<br>0.1 km |

FINN

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

## Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

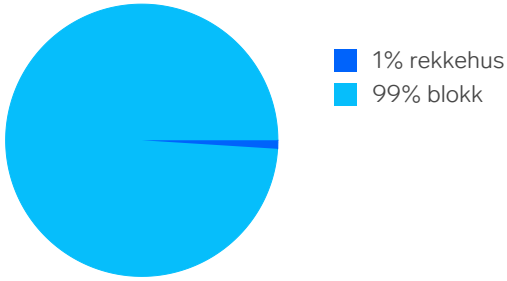
### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

### Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Vålerenga skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 9 min<br>0.6 km |
| Jordal ballbane og skatepark<br>Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill | 12 min<br>0.9 km |
| FitnessRoom Kværnerbyen | 2 min |
| Mudo Gym Etterstad | 11 min |

## Boligmasse



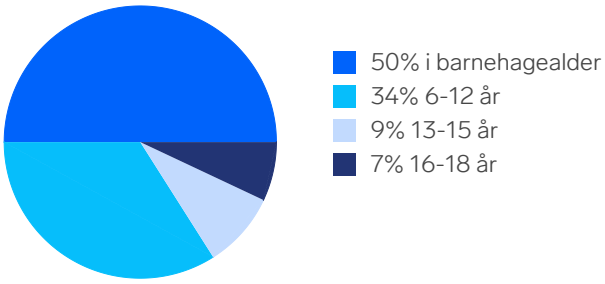

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

Sitat fra en lokalkjent

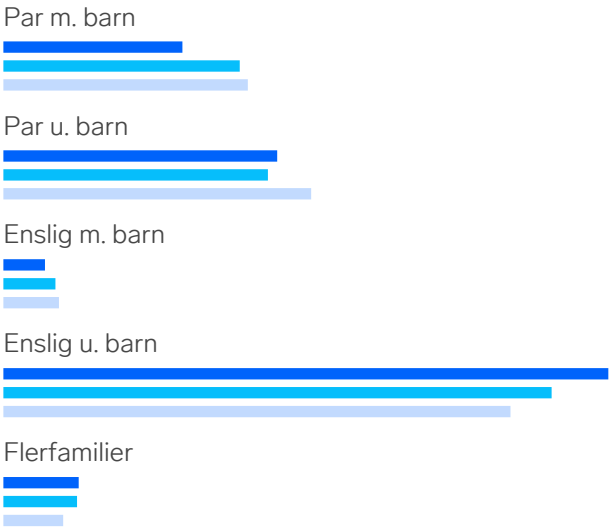
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Tøyen Torg | 20 min |
| Ditt apotek Kværnerbyen | 1 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

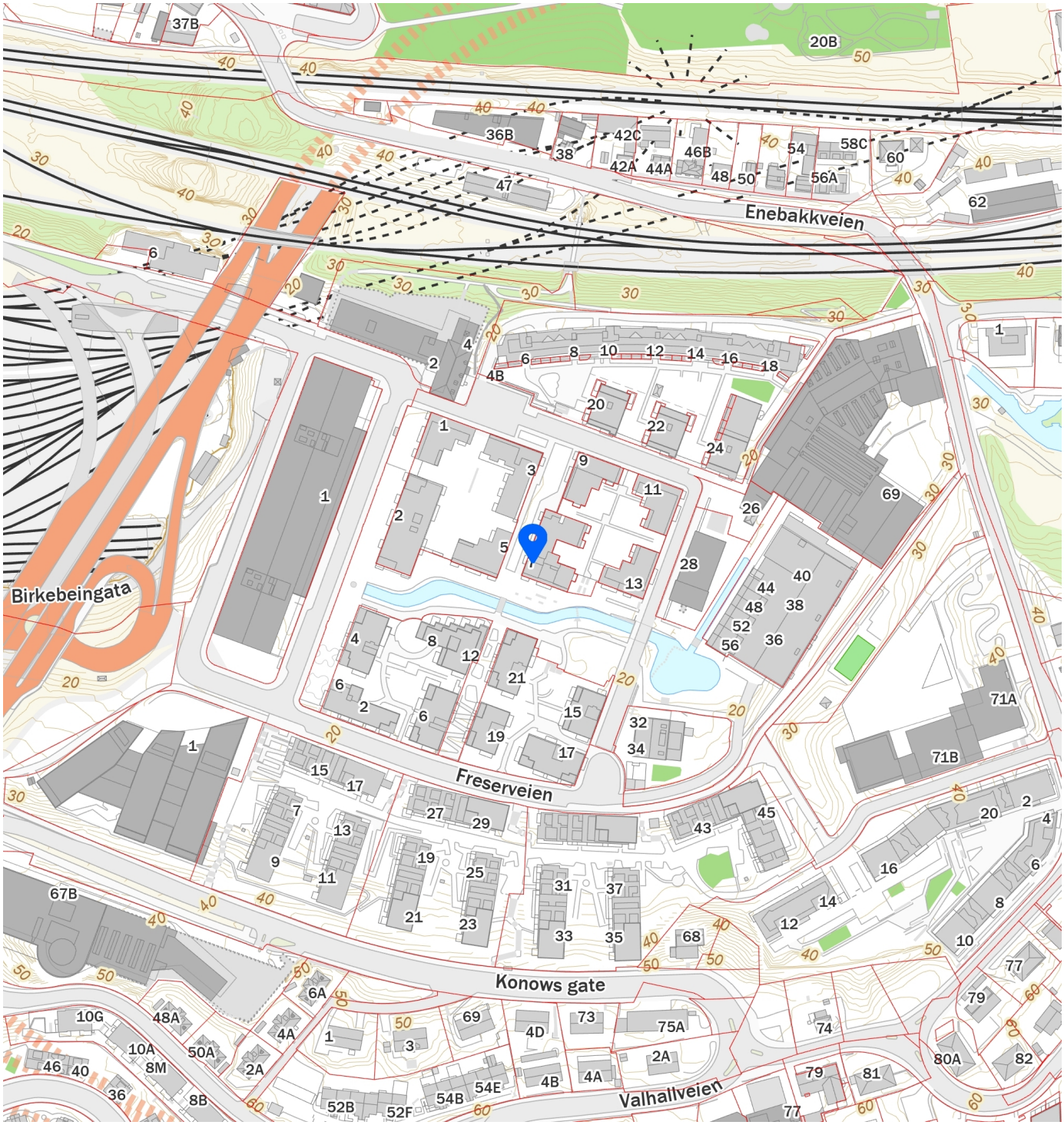



## Sivilstand

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

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






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




# 1. etasje

Turbinveien 7

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

# Protokoll til årsmøte 2026 for TURBINEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

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

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

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

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

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

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

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

Fremmet av: Anita Ulwan

**Innføring av røykeforbud på felles takterrasse**

**1. Bakgrunn for forslaget**

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

**2. Forslag til endring av husordensreglene**

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

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

**Reglement for felles takterasse (endringer med kursiv)**

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

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

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

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

## 7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlem for 2 år.

Det skal i tillegg velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Borettslaget har ingen valgkomite og styret har derfor kommet med sin innstillig til hvem de ønsker at generalforsamlingen skal stemme på, se avsnitt under:

**Innstilling**
Det er styrets ønske at styret skal bestå av medlemmer som bor i borettslaget, og som har god spredning i kompetanse, livssituasjon og lignende for å godt representere beboerne. Dette er vektlagt i styrets innstilling, og alle kandidater styret innstiller bor i borettslaget og/eller har sittet i Turbinen borettslag styret tidligere.

**Styret velger å innstille følgende kandidater:**

Styremedlemmer for to år:

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

Varamedlemmer for ett år:

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

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

Følgende stilte til valg:
Adnan Kulenovic
Vilde Lind Torp

Mateusz Marek Wesolowski

**Varamedlem (1 år)**

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

Følgende stilte til valg:
Magnus Buer
Evan Jåsund Kassab

**Representant til Kværnerbyen velforening (1 år)**

Følgende ble valgt:
Stefan Konrad Johansen (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stefan Konrad Johansen

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**

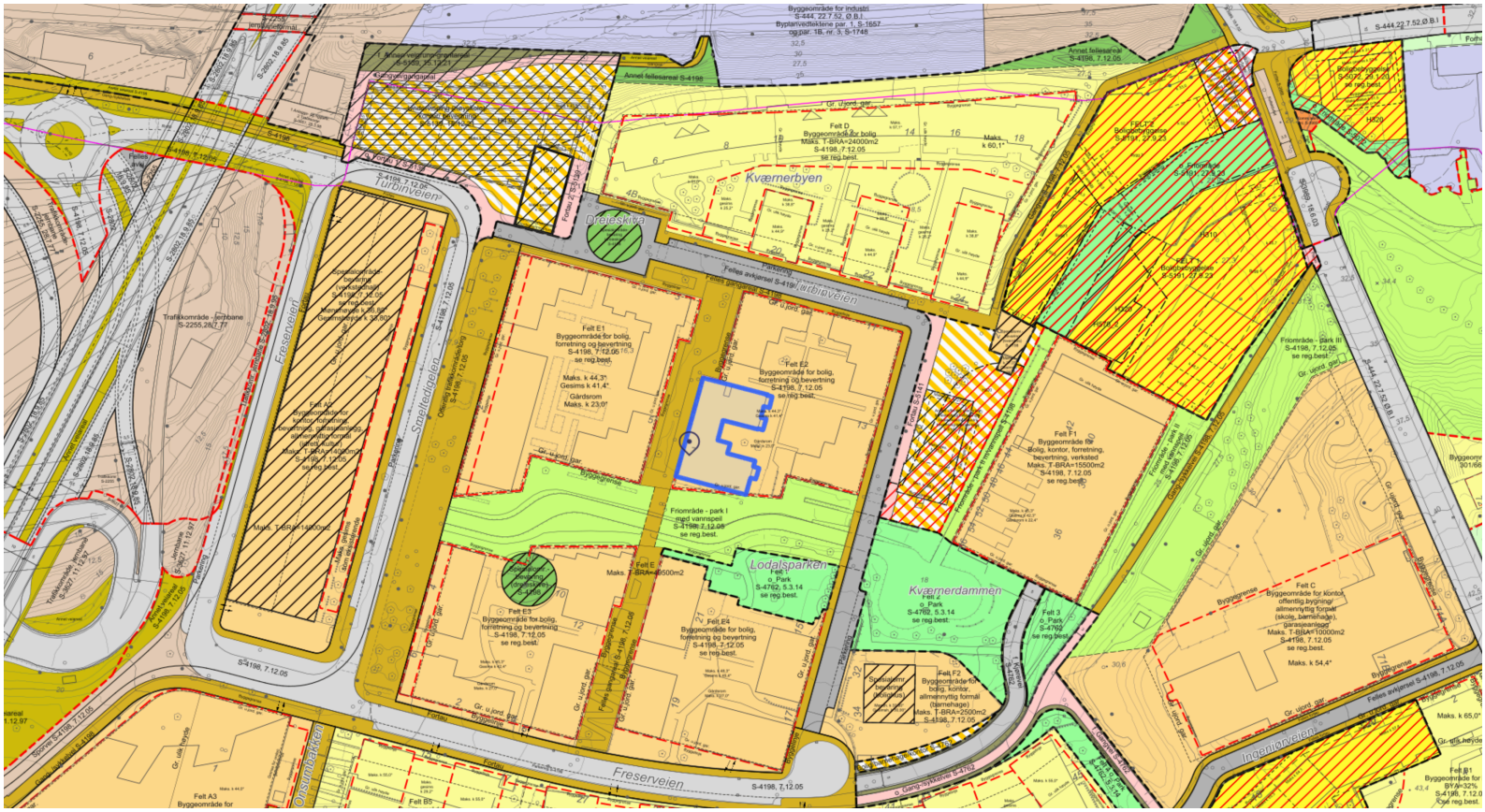
Følgende ble valgt:
Stefan Konrad  Johansen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stefan Konrad  Johansen

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Silje Risvik (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Silje Risvik


Kværnerbyen
Kværnerdammen
Lodalsparken
Dreieskiva
Turbinveien
Fellesareal S-4198
Felles avkjørsel S-4198
Felt D
Byggeområde for bolig
Maks. T-BRA=24000m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks k 60,1°
Felt E1
Byggeområde for bolig, forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks. k 44,3°
Gesims k 41,4°
Gårdsrom
Maks. k 23,0°
Felt E2
Byggeområde for bolig, forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt E3
Byggeområde for bolig, forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt E4
Byggeområde for bolig, forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt E
Maks. T-BRA=9500m2
Felt F1
Byggeområde for bolig, kontor, forretning, bevertning, verksted
Maks. T-BRA=15500m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt F2
Byggeområde for bolig, kontor, allmennyttig formål (barnehage)
Maks. T-BRA=2500m2
S-4198, 7.12.05
Felt 1
o_Park
S-4762, 5.3.14
se reg.best.
Felt 2
o_Park
S-4762, 5.3.14
se reg.best.
Felt 3
o_Park
S-4762
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole, barnehage), garasjeanlegg
Maks. T-BRA=10000m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks. k 54,4°
Friområde - park I
rund vannspeil
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Friområde - park II
S-4198, 7.12.05
Friområde - park III
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Trafikkområde - fortau
S-2255,28,7.77
Trafikkområde - gang/sykkelveg
S-2255,11,7.77
Trafikkområde - kjørebane
S-2255,18,8.85
Spesialområde bevaring (vernskilt)
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks. k 23,0°
Spesialområde bevaring (vernskilt)
S-4198
Spesialområde bevaring (vernskilt)
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks. k 44,3°
Gesims k 41,4°
Gårdsrom
Maks. k 23,0°
Felt A3
Byggeområde for
Felt B5
Fellesareal
S-4198, 7.12.05
Fellesareal
S-4198, 7.12.97
Fellesareal
S-4198, 7.12.05
Annet fellesareal S-4198
Annet fellesareal
S-4198, 7.12.05
Byggeområde for industri
S-444,22,7.52, Ø.B.I
Byplanvedtektene par. 1, S-1657
og par. 1B, nr. 3, S-1748
Fellesareal
S-5022, 26.1.23
se reg.best.
Fellesareal
S-5022, 26.1.23
se reg.best.
Fellesareal
S-5022, 26.1.23
se reg.best.
Fellesareal
S-4198, 7.12.05
Fellesareal
S-4198, 7.12.05
Fellesareal
S-4198, 7.12.05

Oslo

# S-4198

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

*§ 1. Avgrensning*

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

*§ 2. Formål*

Området reguleres til:

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

*§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan*

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

*§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser*

4.1 Grad av utnytting

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

4.2 Plassering av bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

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

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

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

*§ 5. Offentlig trafikkområde*

5.1 Vei

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

5.2 Fortau

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

5.3 Gang- og sykkelvei

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

5.4 Torg

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

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

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

*§ 6. Friområde: park*

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

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

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

*§ 7. Spesialområde: bevaring*

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

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

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

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

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

*§ 8. Fellesområde*

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

8.2 Felles avkjørsel

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

8.3 Felles gangareal

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

*§ 9. Rekkefølgebestemmelser*

Offentlig veianlegg utenfor Kværnerområdet

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

Offentlig veianlegg innenfor Kværnerområdet

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

Felles avkjørsler

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

Offentlig torg og friområde

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

*§ 10. Støybestemmelser*

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

*§ 11. Teknisk infrastruktur*

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

*§ 12. Fjernvarme*

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

# Tilstandsrapport

Turbinveien 7
0195 OSLO

**Referanse:** 2026-1566
**Matrikkel:** 301-236/212/0/0
**Befaringsdato:** 11.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

# Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

## Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

# Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

| | |
|---|---|
| TG 0 | **Tilstandsgrad 0: 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: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG 2 | **Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. |
| TG 3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. |
| TG IU | **Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet. |

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Under 20 000 | 20 000–100 000 | 100 000–200 000 | 200 000–500 000 | Over 500 000 |

# Oppsummering av registrerte avvik

16 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, fem er gitt tilstandsgrad 2, og ti er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt.

TG 2 • 5 TG 0 / TG 1 • 10

## TG 2

Vesentlige avvik
5 forhold

**Balkong/terrasse ol.** Side 6

1. Det er observert sprekker i betongdekket.

**Overflater** · Bad - 1. etasje Side 7

1. Det er observert sprekker i enkelte fliser.
2. Det er observert riss i flisefugene.

**Sluk og tettesjikt/membran** · Bad - 1. etasje Side 7

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

**Sanitærutstyr** · Bad - 1. etasje Side 8

1. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

**Gulvoverflater i kjøkken** Side 8

1. Det er knirk i gulvet nær innredningen.

## IU

Ikke undersøkt
1 forhold

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner** · Bad - 1. etasje Side 8

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

# Generell beskrivelse

## Konstruksjonsoppbygning

Bygget er en boligblokk over flere etasjer med en synlig grunnmur i betong. Fasadene er utformet med en kombinasjon av teglsteinsforblending og felt med plater. Bygget har flate takkonstruksjoner og er utstyrt med utkragede balkonger med rekkverk i metall. Vinduer og dører er rammet inn i profiler av metall.

## Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

## Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,54 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

## Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer er ikke integrert, men det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

## Tilhørende arealer

En ekstern bod i 1. etasje.

# Vurderinger

## Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## Balkong/terrasse ol.

TG 2

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 22 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,19 meter.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert sprekker i betongdekket.

   **Konsekvens:** Sprekken tyder på bevegelse i konstruksjonen, men nøyaktig årsak er ukjent. Det anbefales å holde sprekken under oppsikt. Hvis sprekken utvikler seg, anbefales grundigere undersøkelser. Eier opplyser at sprekken har stått uten merkbar forandring siden siste eierskifte i 2023.



SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

## Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert sprekker i enkelte fliser.

   **Konsekvens:** Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

2. Det er observert riss i flisefugene.

   **Konsekvens:** Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 30 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   **Konsekvens:** Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

   **Konsekvens:** Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## Gulvoverflater i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er knirk i gulvet nær innredningen.

   **Konsekvens:** Knirk kan komme av flere årsaker, for eksempel ujevnt underlag, fuktpåkjenninger eller at gulvet har begrenset mulighet til bevegelse. Konsekvensen er at man kan oppleve knirk ved gange.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

**Spørsmål til eier**

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

**Spørsmål til eier:**

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren varme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Elektrisk anlegg

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

### SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

### INSTALLASJON

| | |
|---|---|
| Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? | Fra byggeåret |

### EL-TILSYN

| | |
|---|---|
| Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn? | Nei |

### OPPLYSNINGER FRA EIER

| | |
|---|---|
| Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne? | Ja |

### SAMSVARSERKLÆRING

| | |
|---|---|
| Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999? | Ja |
| Foreligger samsvarserklæring? | Ja |
| Samsvarserklæringer for utført arbeid | 2025 – Utskifting av eksisterende elektrisk materiell i leiligheten. På bad ble downlights, termostat og lysbryter skiftet, hvor termostat og lysbryter ble erstattet med Plejd. I entré ble eksisterende stikkontakter og lysbryter skiftet, sistnevnte til Plejd.<br>2025 – Utvidelse av elektrisk anlegg på balkong. Det ble montert 2 nye stikkontakter på eksisterende kurs 2. |

### VURDERING

| | |
|---|---|
| Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? | Ukjent |

# Arealer

TOTALT AREAL

| 61 m² | 56 m² | 5 m² | – | 22 m² |
|---|---|---|---|---|
| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |

**BRA-i** internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

## Leilighetsbygg (Byggeår: 2007)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 56 m² | 5 m² | - | **61 m²** | 22 m² |
| **Sum Leilighetsbygg** | **56 m²** | **5 m²** | **-** | **61 m²** | **22 m²** |

**Romfordeling**

| | |
|---|---|
| 1. etasje | BRA-i: Stue/kjøkken, Bad, Bod, Soverom, Entré<br>BRA-e: Bod 2 |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

## Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Turbinveien 7, 0195 OSLO**
Matrikkel: **301-236/212/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **1**
Eier adkomstdokumenter: **Kristoffer Andersen Syverstuen og Maria Gullikstad Backsæther**

Hjemmelshaver: **TURBINEN BORETTSLAG**

Kunde: **Maria Gullikstad Backsæther**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **11.09.2026**

Rapportdato: **21.09.2026**

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

## Utførende

Foretak

**Norske Boligrapporter AS**
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

**Daniel Snare**
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# Vedtekter

for Turbinen borettslag org nr 991 449 493.

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 12.06.07. Endret i ordinær generalforsamling 28. mai 2013.
Endret i ordinær generalforsamling 11. mai 2015.
Endret på ordinær generalforsamling 21.04.16
Endret på ordinær generalforsamling 07.06.21
Endret på ordinær generalforsamling 08.06.22
Endret på ordinære generalforsamling 07.04.25

## 1. Innledende bestemmelser

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

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

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

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

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

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

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

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det kan erverves bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjeanlegg, samt at utleie av garasjeplass fortrinnsvis skal skje til beboerne i borettslaget.

(5) Det fremgår av egen liste hvilke andeler som har bruksrett til garasjeplass. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte garasjeplassene følger andelene i borettslaget ved salg av disse. Bruksretten kan omsettes internt i borettslaget, men ingen kan ha bruksrett til mer enn én plass.

Det er bruksrett til garasjeplass som omsettes, og ikke bruksrett til en bestemt plass. Styret kan omfordele garasjeplassene mellom bruksrettshaverne slik styret vurderer det hensiktsmessig.

(6) Andelshavere med bruksrett til garasjeplass kan leie denne ut. Utleie skal fortrinnsvis skje til beboere i borettslaget. Først dersom det etter utlysning i borettslaget viser seg at det ikke er noen etterspørsel etter garasjeplass, kan plassen leies ut eksternt.

(7) Andelseiere som leier garasjeplass av borettslaget kan ikke erverve bruksrett til garasjeplass i tillegg til plassen de leier. Disse leide plassene kan kun fremleies til andelshavere eller beboere i borettslaget. Det kan ikke fremleies til en høyere fremleiepris enn den leiepris som følger av andelshavers leiekontrakt med borettslaget. Den enkelte andelshaver kan kun fremleie plassen i totalt 3 år medregnet all tidligere fremleietid.

(8) Erverv av bruksrett til garasjeplass fra borettslaget til den enkelte andelshaver skjer i henhold til prioritet etter venteliste som administreres av styret. Andelshavere som leier garasjeplass av borettslaget har forkjøpsrett på egen leid garasjeplass. Forkjøpsretten påvirker ikke styrets rett til å omfordele garasjeplassene etter punkt 4.1.5 over.

Salg av bruksrett til garasjeplasser fra borettslaget og til den enkelte andelshaver skjer etter prioritet på ventelisten som administreres av styret. Ventelisten tok utgangspunkt i OBOS' venteliste tilhørende garasjeanlegget og alle andelshavere kan stille seg på listen. Vedtaket tilbakedateres og omfatter dermed alle borettslagets salg i henhold til ventelisten.

(9) Alle kostnader forbundet med drift- og vedlikehold av garasjeanlegget søkes dekket av leieinntekter/felleskostnader fra garasjeplassene. Tilsvarende gjelder kapitalkostnader knyttet til borettslaget lån til erverv av garasjeanlegget. For å gi en oversikt over inntekter og kostnader knyttet til garasjeanlegget, skal det årlig utarbeides en egen note/et underregnskap i borettslagets regnskap, som viser resultatet av garasjedriften. Borettslaget kan markedsjustere leien så fremt leien kun benyttes til drift/vedlikehold av garasjeanlegget.

(10) Andelshavere, beboere og brukere av garasjeanlegget skal til enhver tid overholde styrets fastsatte regelverk for bruk og drift av anlegget.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseiers vedlikeholdsplikt inkluderer også å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet til at det ikke oppstår skade på rør, og særlig ved langvarig fravær.

(10) Ved endringer på eget ventilasjonssystem plikter andelseier å påse at ventilator er kompatibel med felles system. Egne motor-/vifteenheter er ikke tillat.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

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

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

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

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

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## 10. Avtaler om utomhusarealene i Kværnerbyen med mer

**10-1 Utomhuseiendommen, bruksrett og samarbeidsforum**
Borettslaget har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Borettslaget vil som del av denne avtalen være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Borettslaget har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen. Styret utpeker den som skal representere borettslaget.

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

Dette punkt i vedtektene kan kun endres med samtykke fra Lodalen Utvikling DA eller den selskapet utpeker.

## 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### 11-2 Taushetsplikt

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

### 11-3 Mindretallsvern

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

## 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 12-2 Forholdet til borettslovene

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

## Vedlegg 1 Turbinen Borettslag

## Oversikt over garasjeplasser tilknyttet bruksrett
## A jour pr. 27.03.25

| Garasjeplass | Navn | |
|---|---|---|
| 50001 | Jon Viktor Lilienberg/ Elina Elisabeth Lilienberg | |
| 50002 | Espen Rogde/ Lina Malm | |
| 50003 | Randi Weberg | |
| 50004 | Linnea Maria Christiansen / Anders Odin Andberg | |
| 50005 | Leif Erik Larsen/ Maria Elder Larsen | |
| 50006 | Berit Smaaskjær | |
| 50007 | Øyvind Westbye | HC-plass |
| 50008 | Jon Øistein Johansen | |
| 50009 | Liss Synøve Berntsen | |
| 50010 | Mateusz M. Wesolowski / Beata Wesolowska | |
| 50011 | Kari Løberg | |
| 50012 | Øyvind Nordli / Marita Engebretsen | |
| 50013 | Espen Gundersen Høglie | |
| 50014 | John Lien/ Maren Pind | |
| 50015 | Hilde Skarpås | |
| 50016 | Per Kristian Dahl / Ibrahim Medya Salah | |
| 50018 | Jesus Del Carmen Lopez | |
| 50020 | Solveig Heidi F Brenden | |
| 50021 | Trond Eldristad / Silje M. Semb-Singh | |
| 50022 | Aida Visic-Krilic | |
| 50023 | San Paul Hoang Nguyen | |
| 50024 | Silje Risvik | |
| 50025 | Ellen Cathrine Bjønness-Jacobsen/Sverre Myrseth | |
| 50027 | Ellen Barth Aares | |
| 50028 | Thore G. Hem / Nadia Tricamegy | |
| 50029 | Leif Terje Bjerke | |
| 50030 | Mats Hegg Møllerop | |
| 50031 | William Killerud /Amanda Jansen | |
| 50032 | Alexander Talstad Hansen | |
| 50033 | Henrik Holmsen | |
| 60035 | Thita Rith /Morten Stokkereit Johnsen | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |