PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

TURBINVEIEN 16
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

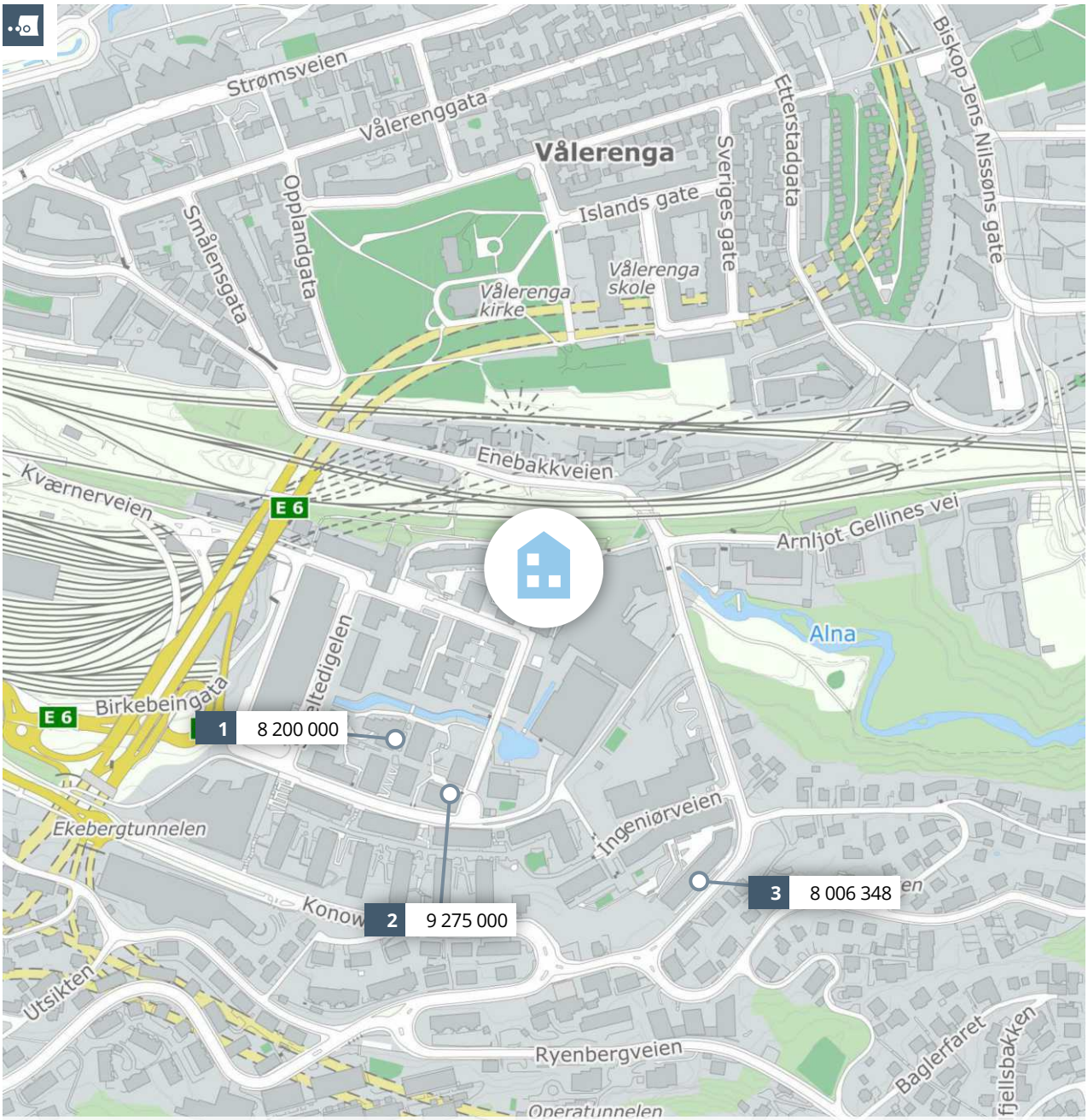
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TURBINVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 30.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sander Egerhei.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Turbinveien 16, 0195 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 236 BNR 222 FNR 0 SNR 260 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Kværner nord

Verdivurdert til

5 900 000

2 697 118	8 597 118	87 726
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	19 806
Formue	-
Soverom	3
Etasje	8

Balkong Heis Parkering

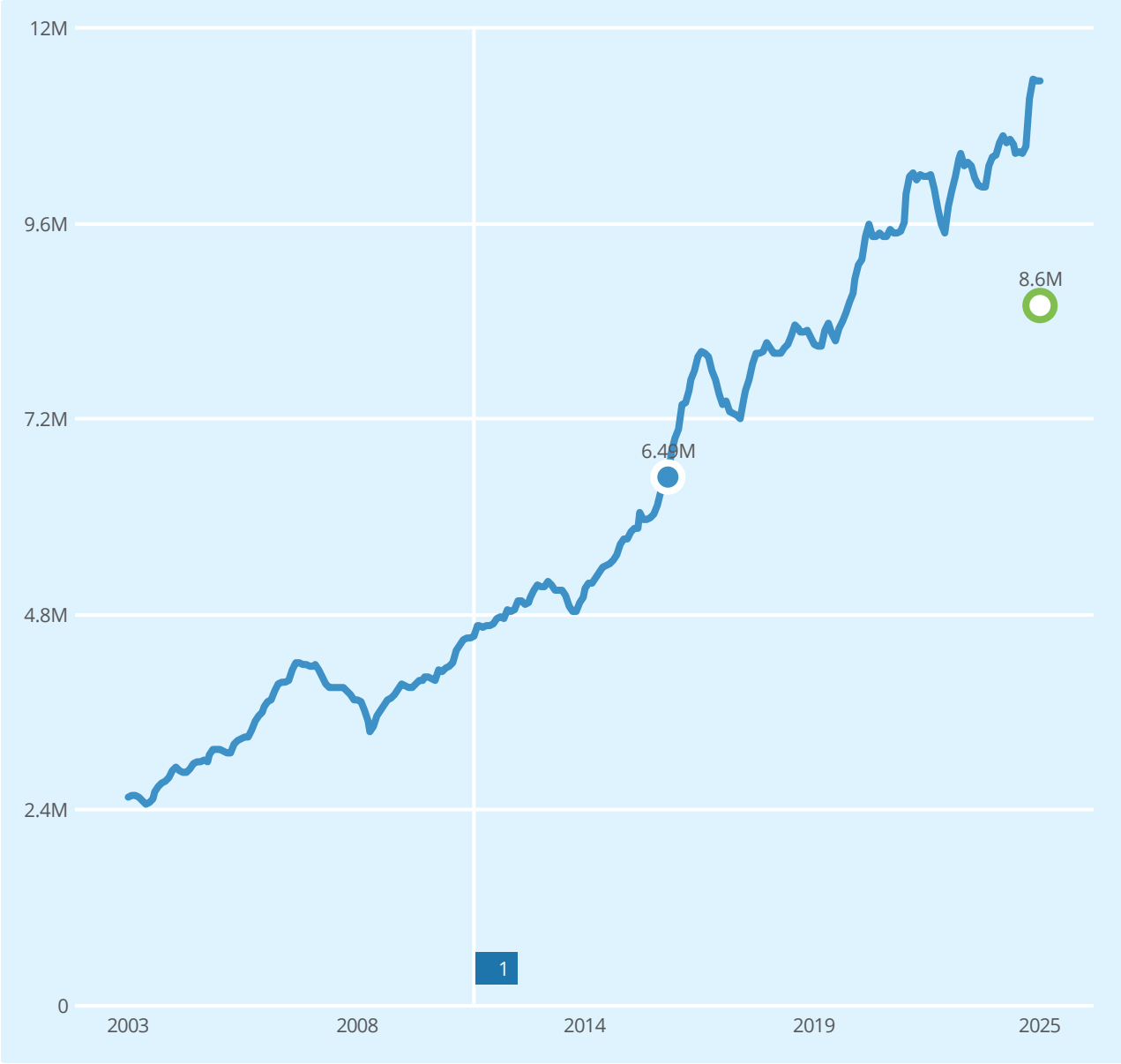
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Freserveien 12 103 m² 2014	4. etg	3 sov	27.08.2024	8 500 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**79 612**
2	Turbinveien 17 107 m² 2015	4. etg	4 sov	14.01.2025	9 390 000	**9 275 000**	0	9 275 000	**86 682**
3	Ingeniørveien 8 80 m² 2019	5. etg	2 sov	14.01.2025	7 650 000	**8 000 000**	6 348	8 006 348	**100 079**

Lekker 4-roms toppleilighet med romslig balkong. Optimal planløsning. Garasjeplass. Heis.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

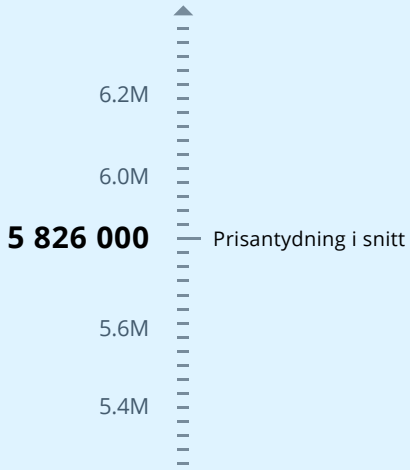
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.03.2016	14.03.2016	06.06.2016	-	3 550 000	2 938 000	6 488 000	2
26.09.2013	26.09.2013	26.09.2013	-	1 610 407	-	1 610 407	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Estimatet stemmer ikke overens med reell markedsverdi.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Kværner nord grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

37
dager

Leiligheter solgt i Kværner nord grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

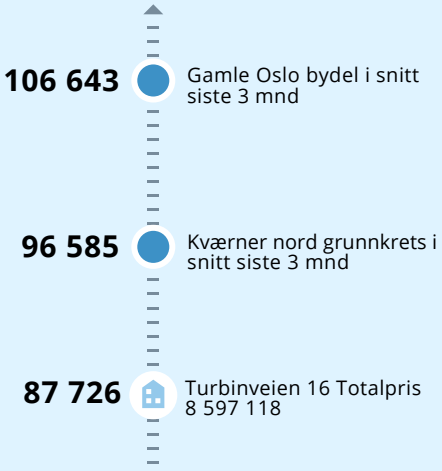


Solgt i snitt i løpet av

42
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Leilighet

Turbinveien 16, 0195 OSLO

OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 222

Andelsnummer 221

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 06.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2306 **Referansenummer:** GY1950

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet fra 2012 med sentral og attraktiv beliggenhet i Kværnerbyen.

Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Terrasse på 27 m² med utgang fra stue og hovedsoverom.

Fransk balkong på kjøkkenet. Felles takterrasse.

Boligen er en toppleilighet i 8. etasje og består av entrè/gang, bad/wc, toalettrom, stue/kjøkken, bod og 3 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Takhøyden i leiligheten er på 2,5 m.

Oppvarming med radiatorer og varmt vann fra fjernvarmeanlegg. Varmekabler på bad/wc og på toalettrommet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

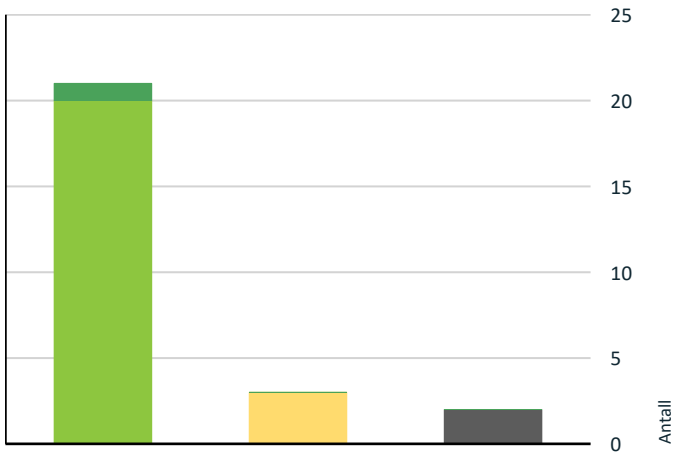
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

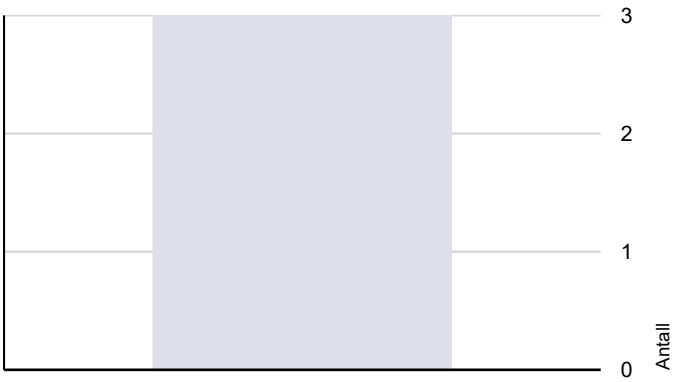
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 8. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2012 over 8 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av malt puss.
Flatt tak tekket med papp/membran. Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2012.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Døren tar litt i karmen og bør justeres.

Terrassedører med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2012.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.
Eier opplyser at dørbremsen er noe svak på døren i stuen.

To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2012.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 27 m² med utgang fra stue og hovedsoverom.
Det er sluk med inspeksjonsluke men terrassegulvet hindret tilgang til vurdering av membran/tettesjikt for øvrig samt registrering og vurdering av fallforhold. Det forutsettes at utførelsen er iht preaksepterte løsninger.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er 1,1 m som er lavere enn dagens forskriftskrav. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1,2 m når høydeforskjellen er over 10 m.
Ved høydeforskjell inntil 10 m er kravet 1,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk luftebalkong på kjøkkenet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av parkett.
Vegger og hmlinger består av malt betong og malte plater.
Nedforet himling med innfelte downlights i entrè/gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte sprekker i hjørner og overgang vegg/himling på grunn av materialbevegelser som bør fuges med overmalbar fugemasse.
Det er registrert noe gulvknirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i entrè/gang og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører. Glassdør mellom entrè og stue.

TG 1 Garderober

Garderobeskap med innredning og innvendig belysning på hovedsoverommet.
Garderobeskap med innredning i entrè og 2 soverom.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift: Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.
Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin.

Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet himling med innfelte LED-downlights.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 30 mm høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) og det er påvist riss i enkelte fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skap og nedfelt porselenvask.
- Høyskap.
- Overskap.
- Innmurt speil.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

8. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

8. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Aubo kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Planlimt kompositt oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri med spylefunksjon. LED-benkebelysning.
Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er opplyst om oppgradering med ny benkeplate, oppvaskkum og blandebatteri i 2024.

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

SPESIALROM

8. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler.
Flislagte vegger og nedforet himling med innfelte downlights.
Mekanisk ventilasjon.
Utstyrt med servant, innmurt speil og vegghengt wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i veggen mellom soverom og bad. Det er i tillegg eget fordelerskap for badet plassert over himlingen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Sentralt ventilasjonsanlegg i bygningen med avtrekk fra kjøkken, toalettrom og bad.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Porttelefonanlegg

Defigo appstyrt porttelefon med fjernstyring via mobiltelefon.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er radiator i stue, kjøkken og på soverommene.
Fordelerskap for fjernvarmen er plassert i veggen mellom soverom og bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 63 A ifølge kursfortegnelsen.
Det er 9 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Samsvarserklæring fra boligen var ny er fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

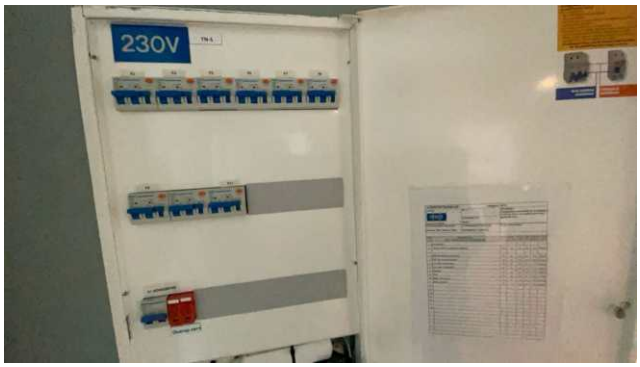
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.
Brannslange i kjøkkenbenken.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

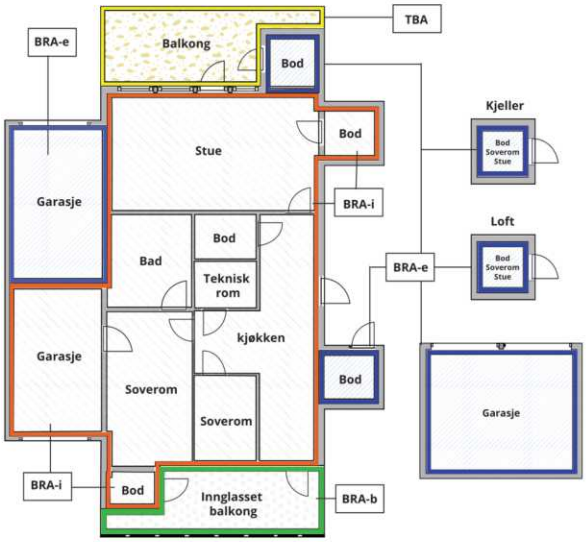
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	94			94	27
Kjeller		5		5	
SUM	**94**	**5**			**27**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. Etasje	Entré/gang, Toalettrom, Bad/wc, Stue, Kjøkken, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	92	2

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Torstein Nicolaysen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Turbinveien 16, 0195 OSLO

Hjemmelshaver
DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG	911557800		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Ripmann Nina, Nicolaysen Torstein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
221

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Kværnerbyen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 8904 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	04.04.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.04.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GY1950

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250077

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torstein Nicolaysen	Nina Ripmann

Gateadresse
Turbinveien 16

Poststed	Postnr
OSLO	0195

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250077

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er/har vært noen sprekker i tak i overgang mellom vegg og himling på noen av rommene.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble observert et mindre antall skjeggkre for flere år siden. Borettslaget iverksatte profesjonell behandling av hele bygningsmassen og det er ikke registrert tilfeller i senere tid.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier har byttet to eksisterende stikkontakter som var ødelagte. Ingen nye kurser eller kabling er lagt opp.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av faglært via borettslaget.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250077

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjenner til planer om å bygge på nabotomten (Jøtul-bygget) og arbeid med togsporene. Vet ikke detaljene rundt dette.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget engasjerte skadedyrfirma til full behandling av byggemassen. Det er ikke observert problemer i ettertid.

Document reference: 306250077

Tilleggskommentar

Det er noen overfladiske riper på utsiden av stuevinduet. Dørbremsen på balkongdør i stuen er slitt/svak, men døren fungerer ellers som normalt. Dørvrider/låsen til hoveddøren er litt slapp/spretten.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250077

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torstein Nicolaysen	b78ae1eb84babb3fd5b1814 57856e9a8e2e4a1a2	10.04.2025 07:32:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

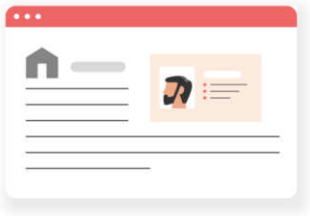
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Ripmann	364268f72abfe5ed8af5c34 d9f9c354c0fc2cd52	10.04.2025 07:32:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250077

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	CHP6041
Matrikkel:	301-
Bruksenhet:	H0801
Andelsnr:	2236/222/0/260





Hjemmelshavere:
Nina Ripmann,Torstein Nicolaysen

Adresse:
Turbinveien 16,
0195 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes

8424112 673/8012 04.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.04.2025

Boligselskap:	673 Dreieskivakvartalet Borettslag
Organisasjonsnr:	911.557.800
Andelseier:	Torstein Nicolaysen Nina Ripmann
Leieobjektnr:	8012
Adresse:	Turbinveien 16, 0195 OSLO
Andelsnummer:	221
Borettsinnskudd:	kr 1.380.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6659427.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 01.01.2017 ble det gjennomført fusjon mellom Støpejernet borettslag og Dreieskiva borettslag.
- Begge selskapene ble samlet i ett selskap (s. 673 Dreieskivakvartalet borettslag) med fusjonsdato 01.01.2017. Fusjonen ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 08.11.2016. Kontakt forretningsfører for flere opplysninger om dette.
- Dreieskivakvartalet Borettslag er del av Turbinveien 4B-24 eierseksjonssameie. Ved grunnboksutskrift må seksjonsnummer i eierseksjossameie legges inn, ikke gårds og bruksnummer. Kontakt forretningsfører for opplysninger om seksjonsnummer.
- Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og strøm el-bil, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk.
- Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger.

- Nøkkelbestilling gjøres via styret
- Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig faktisk fakturering av energikostnader. Spørsmål knyttet til avregning kan sendes til tjeneste@ecoguard.no. Ved eierskifter skal dette meldes inn til EcoGuard på deres hjemmesider.
- Felleskostnadene øker med 6% fom. 01.01.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207585068	A	239.898.964,-	28 år 4 md.	12		Flyt	5,40%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 19.806,– pr. md.

Herav:

Garasje	100,-
Felleskostnader	4.274,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	15.432,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	182,-	146.442,-	9.480,-	2.697.118,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet per 01.04.25:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god

tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Støpejernet Borettslag avholdes tirsdag 8. november 2016 kl. 18.00 i Fyrhuset.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - A) Valg av møteleder
   - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   - C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
   - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **FORSLAG**

   Sammenslåing av Støpejernet Borettslag og Dreieskiva Borettslag

Oslo 31.10.2016
I styret for Støpejernet Borettslag

Ketil Edvardsen /s/ Marthe Johansen /s/ Marianne Karlsen /s/

Arne Larsen /s/ Farzana Riasat /s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Støpejernet Borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Støpejernet Borettslag

....

Eiers signatur **(Dato)**

FORSLAG

Begrunnelse for ønsket om sammenslåing

Pr dags dato er boligkomplekset bestående av 4 blokker med adressene Turbinveien 6, 8, 10,12,14,16,18, 20, 22 og 24 og tilhørende gårdsrom. Hvert av de to borettslagene har eget styret og administreres separat.

Det er naturlig å se boligkomplekset i Turbinveien 6 til 24 som ett borettslag ut fra både utforming og antall andeler på til sammen 264 andeler.

Andre hensyn som taler for en sammenslåing av borettslagene er:

- enklere styring av borettslagene med blant annet like vedtekter
- enklere administrasjon og styring av fellesområder med bodanlegg og gårdsrom
- unngå mulige, fremtidige konflikter mellom to forskjellige borettslagsstyrer med forskjellige interesser
- kutte ned på administrative kostnader tilknyttet borettslagene som blant annet styrehonorar.
- enklere og lettere tilgang til styremedlemmer

Plan for sammenslåingen av Støpejernet Borettslag og Dreieskiva Borettslag
Borettslagene Støpejernet Borettslag, org nr 911 557 800 og Dreieskiva Borettslag, org nr 948 987 546 planlegges sammenslått, på den måten at Dreieskiva Borettslag overdrar eiendeler og gjeld under ett til Støpejernet Borettslag, samtidig med at borettslaget endrer navn til Dreieskivakvartalet Borettslag.
Fra og med sammenslåingen vil styret bestå av sittende styret i begge borettslagene, frem til neste ordinære generalforsamling i april 2017.

Tidspunkt for sammenslåing:

1. januar 2017

Vederlag til andelseierne:

Pr. 31.12.2016 vil regnskapene for begge borettslag bli avsluttet og det vil bli foretatt en avregning hvor andel fellesformue pr. leilighet i begge borettslag blir utregnet.

Felleskostnader:

Felleskostnadene er pr. i dag ikke like i Støpejernet og Dreieskiva Borettslag. Det skal settes opp et budsjett for det nye laget og felleskostnadene må harmoniseres slik at alle de nye andelseierne betaler etter samme prinsipp. Prinsippet skal i utgangspunktet være det samme som i dag, men små justeringer må gjøres.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til sammenslåingen av borettslagene Støpejernet og Dreieskiva.

Vedlegg:

- Forslag vedtekter Dreieskivakvartalet Borettslag
- Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for 2015 for borettslagene Støpejernet og Dreieskiva
- Plan for sammenslåing av borettslag, jf. borettslagslovens § 10-2 første ledd

Plan for sammenslåing av borettslag, jf. borettslagslovens § 10-2 første ledd:

1. Støpejernet borettslag, org. nr. 911 557 800 og Dreieskiva borettslag, org. nr. 948 987 546 planlegges sammenslått.

2. Ved sammenslåingen vil Støpejernet borettslag utvides med 129 andeler, som tilsvarer antallet andeler i Dreieskiva borettslag. Støpejernet borettslag skifter navn til Dreieskivakvartalet borettslag. Følgende vedtektsendringer skal gjøres i det overtakende borettslagets vedtekter:

   - Navnet endres til Dreieskivakvartalet borettslag i vedtektenes innledning og i punkt 1-1 (1) Formål.
   - I punkt 1-1 (2) endres angivelsen av antallet seksjoner borettslaget eier i Turbinveien 4b-24 Eierseksjonssameie til 264.
   - Punkt 5-2 (5) som omhandler en avtale mellom borettslagene om drift av om drift og fordeling av kostnader utgår.
   - Listen i vedtektene over garasjeplasser og sportsboder endres til også å omfatte garasjeplassene og sportsbodene tilhørende overdragende borettslag.

3. Sammenslåingen av borettslagene planlegges gjennomført med virkning fra 1. januar 2017.

4. Det legges ikke opp til at det i forbindelse med selve sammenslåingen skal ytes vederlag til noen av andelseierne. Eventuelle vederlag forutsettes ytt i forkant av sammenslåingen.

Vedtekter

For Dreieskivakvartalet, org nr 911 557 800

Vedtatt ved ekstraordinær generalforsamling 08.11.2016.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og

varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

(5) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse

parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

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

(7) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(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.

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 minst to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuseiendommen
Eierseksjonssameiet har i hht særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Eierseksjonssameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten, og Borettslaget vil dermed, som seksjonseier i sameiet, måtte dekke sin andel av dette vedrelaget. Eierseksjonssameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen
Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at Eierseksjonssameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal i Eierseksjonssameiet sett i forhold til det totale antall m2 bebygd areal i Kværnerbyen på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles verken på Eierseksjonssameiets sameiermøte eller Borettslagets generalforsamling.

10-3 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 01.11.2016

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

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

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

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

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

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

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ketil Edvardsen	Turbinveien 12
Nestleder	Marthe Johansen	Turbinveien 16
Styremedlem	Marianne Karlsen	Turbinveien 14
Styremedlem	Arne Larsen	Turbinveien 12
Styremedlem	Farzana Riasat	Turbinveien 24
Varamedlem	Tina Spidsberg Andreassen	Turbinveien 16
Varamedlem	Astrid Bistrup	Turbinveien 16

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ketil Edvardsen	Turbinveien 12
Varadelegert	
Marthe Johansen	Turbinveien 16

Valgkomiteen

Anne Brit Iversen	Turbinveien 16
Jonny Moldestad	Turbinveien 12

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Støpejernet Borettslag
Borettslaget består av 135 andelsleiligheter.
Støpejernet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911557800, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Turbinveien 12
Turbinveien 14
Turbinveien 16
Turbinveien 18
Turbinveien 24

Gårds- og bruksnummer:
236 222

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten, kjøpt i 2013 er på 9 435 m2.

Borettslaget 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Støpejernet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 10 256 036,-.
Dette er kr 1 763 264,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kapitalkostnadene har gått ned fordi renten har gått ned.

Kostnader
Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 3 644 826,-.
Dette er kr 124 326,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er kostnadsført noe mer enn budsjettert til drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat på kr 12 509 566,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2015 ble det innbetalt kr 10 601 828,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 907 738,-.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 1 270 348,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 557 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %.
Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader
I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring
Forsikringspremien for 2016 betales av Turbinveien 4B-24 eierseksjonssameie og kostnadsføres i deres regnskap. Borettslaget betaler for dette via felleskostnadene de betaler til sameie hver måned.

Lån
Støpejernet Borettslag har lån i OBOS Banken.
Et lån /10 % lånet), med lånenummer 98207357863, som løper frem til 30.09.2023.
Nominell rente på dette lånet er p.t 2,15%. På dette lånet betales det avdrag.

Et lån (60 % lånet), med lånenummer 98207357855, som løper frem til 2053. Nominell rente på dette lånet er p.t 2,15%. Lånet er avdragsfritt frem til 2023.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret for 2016 er budsjettert til kr 144 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Driften i 2016 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.03.2016.

De økte felleskostnadene i 2016 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET TURBINVEIEN 4B-24 EIERSEKSJONSSAMEIE

Borettslaget er medeier i sameiet Turbinveien 4B-24 eierseksjonssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2015 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 18.02.2016
Styret i Støpejernet Borettslag

Ketil Edvardsen /s/ Marthe Johansen /s/ Marianne Karlsen /s/

Arne Larsen /s/ Farzana Riasat /s/

Til generalforsamlingen i Støpejernet Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Støpejernet Borettslag, som viser et overskudd på kr 12 509 566. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Støpejernet Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 4. mars 2016
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

673 STØPEJERNET BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 189 494**	**775 293**	**1 189 494**	**1 270 348**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 509 566	11 667 364	2 068 800	2 278 768
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 791 861	-1 820 406	-1 843 000	-1 891 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-10 601 828	-9 819 574	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	963 515	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-35 023	-576 698	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**80 854**	**414 201**	**225 800**	**387 768**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 270 348**	**1 189 494**	**1 415 294**	**1 658 116**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 427 363	1 280 816
Kortsiktig gjeld	-157 015	-91 322
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 270 348**	**1 189 494**

673 - STØPEJERNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 505 301	8 604 057	8 272 656	6 166 008
Innkrevde felleskostnader	2	3 750 044	3 360 774	3 514 344	3 815 992
Andre inntekter	3	691	0	232 300	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 256 036**	**11 964 831**	**12 019 300**	**9 982 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-14 100	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-135 000	-100 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-5 875	-5 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-139 840	-116 532	-150 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-12 003	-430	-1 000	-4 500
Kontingenter		-27 000	-27 000	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-602 099	-326 820	-396 000	-557 000
Forsikringer		-87 007	-89 354	-145 000	0
Kostnader sameie		-1 388 269	-1 446 074	-1 428 000	-1 710 732
Energi/fyring		-90 378	-102 156	-100 000	-100 000
Kabel-/TV-anlegg		-496 449	-490 455	-500 000	-500 000
Andre driftskostnader	9	-641 871	-627 894	-612 500	-654 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 644 826**	**-3 346 565**	**-3 520 500**	**-3 858 232**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 611 210**	**8 618 266**	**8 498 800**	**6 123 768**
Innbetalt andel fellesgjeld		10 601 828	9 819 574	0	0
DRIFTSRESULTAT		**17 213 038**	**18 437 840**	**8 498 800**	**6 123 768**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 968	13 175	0	0
Finanskostnader	11	-4 713 440	-6 783 651	-6 430 000	-3 845 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 703 472**	**-6 770 476**	**-6 430 000**	**-3 845 000**
ÅRSRESULTAT		**12 509 566**	**11 667 364**	**2 068 800**	**2 278 768**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 509 566			

673 - STØPEJERNET BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	333 804 000	333 804 000
Tomt		48 876 000	48 876 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**382 680 000**	**382 680 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		224	0
Kortsiktige fordringer	13	501 170	80 882
Energiavregning	17	2 975	0
Driftskonto OBOS-banken		508 458	893 486
Sparekonto OBOS-banken		414 536	306 449
SUM OMLØPSMIDLER		**1 427 363**	**1 280 816**
SUM EIENDELER		**384 107 363**	**383 960 816**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 135 * 5000		675 000	675 000
Annen egenkapital		94 952 477	82 442 911
SUM EGENKAPITAL		**95 627 477**	**83 117 911**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	173 356 958	185 750 647
Borettsinnskudd	16	114 804 000	114 804 000
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	19	161 913	196 936
SUM LANGSIKTIG GJELD		**288 322 871**	**300 751 583**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		136 592	58 946
Påløpte renter		20 423	32 061
Energiavregning	17	0	315
SUM KORTSIKTIG GJELD		**157 015**	**91 322**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**384 107 363**	**383 960 816**

Pantstillelse	18	382 680 000	382 680 000
Garantiansvar	19	344 452	505 631

Oslo, 18.02.2016,

STYRET I STØPEJERNET BORETTSLAG

Ketil Edvardsen /s/ Marianne Karlsen /s/ Arne Larsen /s/

Farzana Riasat /s/ Marthe Johansen /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

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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

Garasjeleie	232 300
Felleskostnader	3 513 994
El-bil	3 750
Reg.kapitalkost. (IN) lån 2	-17 270
Kapitalkostnader (IN) lån 2	2 242 232
Reg.kapitalkostnader (IN)	-69 693
Kapitalkostnader (IN)	4 350 032
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-6 505 301
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 750 044**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil	375
Techem, avr. 2014	316
SUM ANDRE INNTEKTER	**691**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 035**

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 2014/2015, og er på kr 135 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 205, jf. note 9.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 500
OBOS	-2 503
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 003**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 283
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 902
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 121
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-154 251
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-242 400
Kostnader dugnader	-767
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-602 099**

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-5 380
Vaktmestertjenester	-259 248
Vakthold	-105 380
Renhold ved firmaer	-165 480
Andre tjenester (matteleie)	-87 498
Trykksaker	-4 112
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 205
Andre kontorkostnader	-1 245
Porto	-7 516
Bank- og kortgebyr	-1 371
Velferdskostnader	-1 436
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-641 871**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 356
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 087
Andel renter i fellesanlegg	525
SUM FINANSINNTEKTER	**9 968**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

OBOS-banken, renter lån 1	-4 279 739
OBOS-banken, renter lån 2	-432 501
Omkostninger OBOS-banken	-1 200
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 713 440**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2013	333 804 000
SUM BYGNINGER	**333 804 000**

Tomten ble kjøpt i 2013.
Gnr.236/bnr.222
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	14 954
Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie	464 131
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	22 085
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**501 170**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 197 929
Egenkapital fra IN tidligere år	80 155 101
Egenkapital fra IN 2015	10 601 828
Reduksjon EK fra IN	-4 002 381
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**94 952 477**

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 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: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken lån 1
Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.
Renter 31.12.15: 2,15%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2013	-229 608 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	61 431 824	
Nedbetalt i år, IN	9 599 014	
Restgjeld til banken pr.31.12.2015		-158 577 162

OBOS-banken lån 2		
Renter 31.12.15: 2,15%, løpetid 10 år		
Lånet er et annuitetslån.		
Opprinnelig, 2013	-38 268 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 970 252	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 791 861	
Nedbetalt tidligere, IN	18 723 277	
Nedbetalt i år, IN	1 002 814	
Restgjeld til banken pr.31.12.2015		-14 779 796
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-173 356 958**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken AS 1**	**Første avdrag er 30/10-2023**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023	
3033		250
8009		450
1033		650
4022		700
1026		900
4027		1 250
7024		1 350
7021		1 400
4021		1 600
2018		1 650
109		1 750
1019, 2035, 6025		1 800

1022, 1024	1 850
8013	2 000
108	2 050
2022, 3019	2 100
2027, 3024, 4023, 5020	2 200
5023	2 250
4026, 6016	2 300
4029, 5026, 6019, 7016	2 350
5029, 7019	2 400
7025	2 600
1027, 1028, 1034	2 850
110, 1032, 7020	2 900
3034	2 950
2029, 2033	3 000
6031	3 050
3029	3 100
2028, 4031	3 150
1031	3 200
4035	3 250
1020, 1025	3 300
2020, 4030, 5031	3 350
1029, 2023, 2026, 3035, 5033	3 400
3020, 6027, 7029	3 450
2030, 3023, 3026, 5030	3 500
2034, 4024, 6026	3 550
3030, 4025, 5037, 7027, 7028	3 600
4028, 4033	3 650
2021, 5021, 5034, 8015	3 700
2025, 5025	3 750
3021, 4036	3 800
5032	3 850
3025, 5036, 6021	3 900
3018, 6024, 7017	3 950
4019	4 050
5019, 6018	4 150
8014	4 200
6015, 6023, 7018	4 300
7015, 7023	4 400
8008, 8016	4 650
8011, 8012	5 500

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2013	-114 804 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-114 804 000**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-547 879
SUM INNTEKTER	**-547 879**

KOSTNADER

Fjernvarme	550 854
SUM KOSTNADER	**550 854**

Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	**2 975**

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: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	114 804 000
Pantelån	173 356 958
Beregnede IN forpliktelser	86 754 548
TOTALT	**374 915 506**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	333 804 000
Tomt	48 876 000
TOTALT	**382 680 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 9398/26709 deler av Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet som utgjør kr 344 452.
Selskapets andel i Sameiet vises som anleggsmidler/gjeld under posten "andel egenkapital/gjeld i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robert Erlandsen	Turbinveien 8
Nestleder	Christine Harbitz	Turbinveien 8
Styremedlem	Geir Solheim	Turbinveien 10
Styremedlem	Kim Ali Amin Ulvin	Turbinveien 20
Styremedlem	Inger Marie Ydalus	Turbinveien 6
Varamedlem	Ragnhild Askeland Sandbu	Turbinveien 8
Varamedlem	Asle Jomar Schau-Hvatum	Turbinveien 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Robert Erlandsen	Turbinveien 8
Varadelegert	
Christine Harbitz	Turbinveien 8

Valgkomiteen

Trond Rolf Johnsen	Turbinveien 6
Ingrid Margrete A Sandbu	Turbinveien 8

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Dreieskiva Borettslag
Borettslaget består av 129 andelsleiligheter.
Dreieskiva Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948987546, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Turbinveien 6
Turbinveien 8
Turbinveien 10
Turbinveien 20
Turbinveien 22

Gårds- og bruksnummer:
236 222

Første innflytting skjedde i 2013. Tomten, kjøpt i 2013 er på 9 435 m2.

Borettslaget 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Dreieskiva Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 9 504 156,-.
Dette er kr 1 103 444,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kapitalkostnadene er lavere enn budsjettert pga. rentenedgang i løpet av året.

Kostnader
Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 3 613 073,-.
Dette er kr 278 773 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er brukt mer enn budsjettert til drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat på kr 15 231 247,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2015 ble det innbetalt kr 13 503 419,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 727 828,-.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 983 160,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 513 000,- til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %.
Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader
I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring
Forsikringspremien for 2016 betales og kostnadsføres i Turbinveien 4B-24 eierseksjonssameie.

Lån
Dreieskiva Borettslag har lån i OBOS Banken.
Et lån (10 % lånet), med lånenummer 98207366986 , som løpet frem til 29.07.2023.
Nominell rente på dette lånet er p.t 2,15%. På dette lånet betales det avdrag.

Et lån (60 % lånet), med lånenummer 98207357820, som løper frem til 2049. Nominell rente på dette lånet er p.t 2,15%. Lånet er avdragsfritt frem til 2023.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)
Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 0,90 % p.a

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret for 2016 er budsjettert til kr 140 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2016.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Driften i 2016 forutsetter en økning av felleskostnadene på 20 % fra 01.01.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET TURBINVEIEN 4B-24 EIERSEKSJONSSAMEIE
Borettslaget er medeier i sameiet Turbinveien 4B-24 eierseksjonsssameie. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2015 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsberetning og regnskap.

Oslo, 18.02.2016
Styret i Dreieskiva Borettslag

Robert Erlandsen /s/ Christine Harbitz /s/ Geir Solheim /s/

Kim Ali Amin Ulvin /s/ Inger Marie Ydalus /s/

pwc

Til generalforsamlingen i Dreieskiva Borettslag

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Dreieskiva Borettslag, som viser et overskudd på kr 15 231 247. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettvisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Dreieskiva Borettslag per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11. mars 2016
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

671 DREIESKIVA BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**938 241**	**803 254**	**938 241**	**896 784**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		15 231 247	11 190 035	1 524 300	1 812 200
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	1 618 005	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 674 828	-3 385 768	-1 734 000	-1 662 044
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-13 503 419	-9 663 094	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	375 809	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-8 081	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**44 919**	**134 987**	**-209 700**	**150 156**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**983 160**	**938 241**	**728 541**	**1 046 940**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 138 316	1 108 972
Kortsiktig gjeld	-155 156	-170 731
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**983 160**	**938 241**

671 - DREIESKIVA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 846 442	7 947 724	7 053 393	5 337 552
Innkrevde felleskostnader	2	3 556 357	3 063 168	3 554 207	4 018 380
Andre inntekter	3	101 357	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 504 156**	**11 010 892**	**10 607 600**	**9 355 932**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 304	-11 280	-18 000	-19 000
Styrehonorar	5	-129 000	-80 000	-127 000	-129 000
Revisjonshonorar	6	-9 813	-4 781	-7 000	-7 000
Andre honorarer		-15 000	0	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-135 525	-112 940	-146 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-38 603	-4 085	-4 000	-29 000
Kontingenter		-25 800	-25 800	-25 800	-25 800
Drift og vedlikehold	8	-578 678	-356 976	-440 000	-513 000
Forsikringer		-82 377	-81 627	-130 000	0
Kostnader sameie		-1 336 872	-1 447 516	-1 344 000	-1 615 000
Energi/fyring		-98 333	-97 030	0	-100 000
Kabel-/TV-anlegg		-474 385	-468 657	-470 000	-480 000
Andre driftskostnader	9	-668 384	-631 238	-622 500	-655 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 613 073**	**-3 321 930**	**-3 334 300**	**-3 727 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 804 707**	**7 688 962**	**7 273 300**	**5 628 132**
Innbetalt andel fellesgjeld		13 503 419	9 663 094	0	0
DRIFTSRESULTAT		**19 308 126**	**17 352 056**	**7 273 300**	**5 628 132**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 359	17 940	0	0
Finanskostnader	11	-4 171 614	-6 179 961	-5 749 000	-3 695 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 163 255**	**-6 162 021**	**-5 749 000**	**-3 695 000**
ÅRSRESULTAT		**15 231 247**	**11 190 035**	**1 524 300**	**1 933 132**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		15 231 247	11 190 035		

671 - DREIESKIVA BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	300 495 000	300 495 000
Tomt		46 440 000	46 440 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**346 935 000**	**346 935 000**
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	13	461 078	44 897
Energiavregning	17	378	0
Driftskonto OBOS-banken		549 523	943 273
Sparekonto OBOS-banken		127 337	120 801
SUM OMLØPSMIDLER		**1 138 316**	**1 108 972**
SUM EIENDELER		**348 073 316**	**348 043 972**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 129 * 5000		645 000	645 000
Opptjent egenkapital		88 339 323	73 108 076
SUM EGENKAPITAL		**88 984 323**	**73 753 076**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	154 665 388	169 843 635
Borettsinnskudd	16	104 080 500	104 080 500
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	19	187 949	196 030
SUM LANGSIKTIG GJELD		**258 933 837**	**274 120 165**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		99 269	57 534
Påløpte renter		18 221	29 315
Energiavregning	17	0	83 882
Annen kortsiktig gjeld	18	37 666	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**155 156**	**170 731**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**348 073 316**	**348 043 972**

Pantstillelse	19	346 935 000	346 935 000
Garantiansvar	20	326 126	478 713

Oslo, 18.02.2016,
STYRET I DREIESKIVA BORETTSLAG

Robert Erlandsen /s/ Geir Solheim /s/ Kim Ali Amin Ulvin /s/

Inger Marie Ydalus /s/ Christine Harbitz /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
Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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
Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

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

Garasjeleie	201 600
Strømavregn.	-2 975
Felleskostnader	3 348 732
Leie gammelt år	9 000
Reg.kapitalkost. (IN) lån 2	2 696
Kapitalkostnader (IN) lån 2	2 068 146
Reg.kapitalkostnader (IN)	-185 981
Kapitalkostnader (IN)	3 961 581
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-5 846 442
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 556 357**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oslo Kommune	13 500
Brenselavregning	86 857
Viderefakturert	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**101 357**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 304
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 304**

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 2014/2015, og er på kr 129 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3 000, jf. note 9.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 813.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-12 469
OBOS	-22 240
Andre konsulenthonorarer	-3 894
SUM KONSULENTHONORAR	**-38 603**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-24 240
Drift/vedlikehold VVS	-622
Drift/vedlikehold elektro	-2 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 716
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 558
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-158 151
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 523
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-201 600
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-767
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-578 678**

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 077
Lyspærer og sikringer	-5 927
Vaktmestertjenester	-266 904
Vakthold	-106 021
Renhold ved firmaer	-197 112
Andre fremmede tjenester	-65 940
Trykksaker	-2 110
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 090
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Porto	-8 064
Bank- og kortgebyr	-1 373
Velferdskostnader	-767
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-668 384**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 326
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 536
Andre renteinntekter	497
SUM FINANSINNTEKTER	**8 359**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

OBOS-banken renter lån 1	-3 775 000
OBOS-banken renter lån 2	-395 414
OBOS-banken gebyr	-1 200
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 171 614**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2013	300 495 000
SUM BYGNINGER	**300 495 000**

Tomten ble kjøpt i 2013
Gnr.236/bnr.222

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

NOTE: 13
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	5 678
Til gode Turbinveien 4B-24 Eierseksjonsameie	455 400
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**461 078**

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 847 533
Egenkapital fra IN tidligere år	70 792 294
Egenkapital fra IN 2015	13 503 419
Reduksjon EK fra IN	-3 803 923
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**88 339 323**

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 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: 15
PANT-OG GJELDSBREVLÅN
OBOS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,15%. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2013	-208 161 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	55 306 605	
Nedbetalt i år, IN	11 844 003	
Restgjeld til banken pr.31.12.2015		-141 010 392

OBOS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,15%. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-34 693 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 218 571	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 674 828	
Nedbetalt tidligere, IN	15 485 689	
Nedbetalt i år, IN	1 659 416	
Restgjeld til banken pr.31.12.2015		-13 654 996
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-154 665 388**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning), vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**Første avdrag er 30/08-2023** **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2023**
2007	300
102	350
4014, 7008	1 000
6006	1 250
1008	1 550
1006	1 600
105, 106	1 700
101	1 750
1009	1 850
1002	1 900
2002	1 950
2003	2 000
103, 107, 2006, 3002, 3008	2 050
3003, 3006, 4002	2 100
1012, 4003, 4006, 4009, 5002	2 150

1016, 5003, 5006, 5009	2 200
6003, 6009	2 250
2016, 3012	2 300
3016, 4004, 4013, 7006	2 350
5013, 8002	2 450
5017	2 500
1014, 7003	2 550
4008	2 650
3007	2 800
3015	2 850
5012	2 900
2014, 4016	2 950
1004	3 000
1001	3 100
3014	3 150
2010, 4012, 7011	3 200
1005, 4015	3 250
3010	3 350
1013, 3001	3 450
4007	3 500
5008	3 550
2013, 2017, 5011	3 600
2009, 3013	3 700
2005, 5001	3 750
6007, 6008	3 800
2004, 3005, 3009, 4018	3 850
4005, 4010	3 900
5014	3 950
5010	4 000
5005, 7007	4 050
5004, 7001	4 100
6010	4 250
7005, 7010	4 450
7004	4 600
7013, 7014	4 650
8005, 8007	5 200
8001	5 450
6014	5 550
6011	5 700

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2013	-104 080 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-104 080 500**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-615 426
SUM INNTEKTER	**-615 426**

KOSTNADER

Fjernvarme	615 804
SUM KOSTNADER	**615 804**

SUM ENERGIAVREGNING	**378**

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: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-37 666
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-37 666**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	104 080 500
Pantelån	154 665 388
Beregnede IN forpliktelser	80 491 790
TOTALT	**339 237 678**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	300 495 000
Tomt	46 440 000
TOTALT	**346 935 000**

NOTE: 20

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 8898/26709 deler av Turbinveien 4B - 24 Eierseksjonssameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i
Sameiet som utgjør kr 326 126,-
Selskapets andel i Sameiet vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet er inntatt i resultatregnskapet under
posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 673

Dreieskivakvartalet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Dreieskivakvartalet Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Som møteleder foreslås styreleder Per Christian Larsen.

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 Dreieskivakvartalet Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000.

Sak 7

Endre husordensreglenes § 9

Forslag fremmet av:
Julie Strand Lyngstøl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

"§9 Balkonger

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

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

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

Forslag til vedtak
Husordensreglenes §9 endres

Sak 8

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Agnethe Smith Wiker og Anders Kletthagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene for utvidelse av sykkelparkeringen i garasjeanlegget

---

Sak 9

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Are Skeide
- Jan Inge Johannessen
- Tom Van Aylward

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

- Geir Kristian Solheim
- Per Bratlund

Vedlegg

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

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Jan Inge Johannessen

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

- Ellen Irene Aabol

Sak 11

Valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jonny Moldestad og Nina Karlsson Zennegg er valgt.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ashkan Kourdalipour	Turbinveien 20
Varadelegert	
Per J Bratlund	Turbinveien 18

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Dreieskivakvartalet Borettslag
Borettslaget består av 264 andelsleiligheter.
Dreieskivakvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911557800, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
236 222

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

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

Dreieskivakvartalet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 øker med 5,3%.

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Til generalforsamlingen i Dreieskivakvartalet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

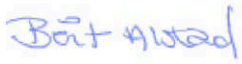
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

Oslo, 02.05.2024
Styret i Dreieskivakvartalet Borettslag

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

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2

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

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 260 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-439 065
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-439 065**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Velferdskostnader	-3 889
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 082 186**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2013.
Gnr.236/bnr.222
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	70 867
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**70 867**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Boligkreditt as		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 36 år.		
Opprinnelig, 2013	-437 769 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 288 608	
Nedbetalt tidligere, IN	164 677 185	
Nedbetalt i år, IN	22 244 328	
		-248 558 879
OBOS Boligkreditt AS		
Opprinnelig, 2013	-72 961 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	31 406 847	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 005 855	
Nedbetalt tidligere, IN	39 535 632	
Nedbetalt i år, IN	13 166	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-248 558 879**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING

KOSTNADER

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

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

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE: 24
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 18296/26709 deler av Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

Andre driftsaktiviteter:
Garasjevask: Garasjevask ble utført høsten 2023.

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

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

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

0673 Dreieskivakvartalet Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:
Navn: Per Christian Larsen (ikke på valg)
Adresse: Otto Ruges vei 86A1361 Østerås E-postadresse: pcl@thegoodcompany.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:
Navn: Ellen Irene Aabol
Adresse: Turbinveien 20 E-postadresse: kontakt@ellenaabol.no

Som styremedlem for 2 år:
Navn: Are Skeide
Adresse: Turbinveien 8 E-postadresse: aresk@klassekampen.no

Navn: Tom Van Aylward
Adresse: Turbinveien 8 E-postadresse: tom.van.aylward@gmail.com

Navn: Jan Inge Johannesen
Adresse: Turbinveien 12 E-postadresse: jainjo@yahoo.no

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
1. Navn: Geir Kristian Solheim
   Adresse: Turbinveien 10 E-postadresse: gesolhe@online.no

2. Navn: Per Bratlund
   Adresse: Turbinveien 18 E-postadresse: perj.bratlund@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Jan Inge Johannesen
Adresse: Turbinveien 12

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn: Ellen Irene Aabol
Adresse: Turbinveien 20

E. Som valgkomité foreslås:
Navn: Jonny Moldestad
Adresse: Turbinveien 12 E-postadresse: jonnpm@online.no

Navn: Nina Karlsson Zennegg
Adresse: Turbinveien 22 E-postadresse: nina.zennegg@gmail.com

Dato: 14.04.2024

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

Valgkomiteens begrunnelse for innstilling

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

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

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

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

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

Presentasjon av styret i Dreiskivakvartalet brl



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



Styremedlem – Are Skeide (2 år)
Are er ny i styret, og har tidligere erfaring fra styrearbeid i eiendomsmeglerstyret på BI, med en varighet på to perioder. I tillegg til dette har han bachelor i ledelse og generell eiendomskunnskap fra utdanning. Are har også relevant arbeidserfaring i form av strategi, kommunikasjon og budsjettering fra fast ansettelse i en anerkjent, riksdekkende norsk avis.



Styremedlem – Tom Van Aylward (2 år)
Tom er ny i styret, og har en solid bakgrunn som siviløkonom. Han har ikke noen tidligere direkte erfaring med styrearbeid, men har kompetanse innen personalansvar, økonomistyring, prosjektledelse og en sterk IKT-kompetanse.



Styremedlem - Jan Inge Johannessen (2 år)
Jan Inge ble valgt inn i styret i 2019 som varamedlem og har hatt verv i styret siden da. Han har lang erfaring fra tidligere styreverv og kjenner borettslaget vårt godt siden han har bodd her siden det var nytt i 2013.
Denne perioden stiller han også som delegert til OBOS Generalforsamling.



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



Vara - Geir Kristian Solheim (1 år)
Geir har sittet i styret i Dreieskivakvartalet tidligere og gikk ut av styret i 2020 etter 7 år, og har bodd her siden brl var nytt i 2013. Han har god kunnskap til borettslaget og dets historie, og var blant annet en av de som var med da brl begynte å montere opp de første el-billaderene i U3. Geir er IT-tekniker av yrke.



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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24
Selskapsnummer: 673 **Selskapsnavn:** Dreieskivakvartalet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter

For Dreieskivakvartalet borettslag, org nr 911 557 800

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

(7) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

BESKYTTET

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

BESKYTTET

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuseiendommen
Eierseksjonssameiet har i hht særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Eierseksjonssameiet vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten, og Borettslaget vil dermed, som seksjonseier i sameiet, måtte dekke sin andel av dette vedrelaget. Eierseksjonssameiet har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen
Eier av Utomhuseiendommen har rett til med 6 måneders skriftlig varsel å kreve at Eierseksjonssameiet vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal i Eierseksjonssameiet sett i forhold til det totale antall m2 bebygd areal i Kværnerbyen på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles verken på Eierseksjonssameiets sameiermøte eller Borettslagets generalforsamling.

10-3 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

BESKYTTET

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

BESKYTTET

VEDLEGG 1 DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 01.11.2016

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

BESKYTTET

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

BESKYTTET

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

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

BESKYTTET

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

BESKYTTET

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

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2024 for Dreieskivakvartalet Borettslag

Organisasjonsnummer: 911557800
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Oslo K, Auditorium .

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Som møteleder foreslås styreleder Per Christian Larsen.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Christian Larsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen valgt. Som protokollvitne ble Nina Zenneg foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Endre husordensreglenes § 9

Fremmet av: Julie Strand Lyngstøl

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

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

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

"§9 Balkonger

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Sykkelparkering

Fremmet av: Agnethe Smith Wiker og Anders Kletthagen

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

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

Styrets innstilling

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret utreder mulighetene for utvidelse av sykkelparkeringen i garasjeanlegget
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av styre

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Inge Johannessen
Are Skeide
Tom Van Aylward

Følgende stilte til valg:
Jan Inge Johannessen
Håvard Koller Noren (Benkeforslag)
Are Skeide
Tom Van Aylward

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Bratlund
Geir Kristian Solheim

Følgende stilte til valg:

Per Bratlund
Geir Kristian Solheim

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Inge Johannessen

Følgende stilte til valg:
Jan Inge Johannessen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Irene Aabol

Følgende stilte til valg:
Ellen Irene Aabol

11. Valgkomite

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

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Karlsen, Jonny Moldestad og Nina Karlsson Zennegg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

HUSORDENSREGLER FOR

DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av gårdsrommet og felles takterrasse

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

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

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

§ 4 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

regler som for hundehold.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Det er ikke tillatt å lufte hverken små eller store hunder i gårdsrommet eller på takterrassen. Ved passering med hund gjennom gårdsrommet, må man påse at hunden ikke gjør fra seg og forsøke å unngå at hunden tisser i gårdsrommet. Dersom hunden likevel gjør fra seg, må man umiddelbart fjerne ekskrementene.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

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

§ 5 Antenner

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

§ 6 Søppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne.
Søppel må oppbevares inne i leiligheten til man bærer den til søppelrommet. Det er ikke tillatt å sette søppel i gangen. Beboere med uteplass på bakkeplan kan ikke sette søppel ut på terrassen da dette er sjenerende samt øker faren for rotter og andre skadedyr.

§ 7 Fellesarealer

Det er ikke tillatt å hensette private eiendeler på fellesområdene. Sykler skal parkeres i en av sykkelbodene, i sykkelstativ eller i egen bod.
Annet sportsutstyr må beboerne oppbevare i privat bod, i leilighet eller på balkong/terrasse.
Det er ikke tillatt å parkere barnevogner i gangen utenfor leilighetene. Vogner i fellesarealer kan kun hensettes på oppmerkede områder i trappehus.
Dog skal plasseringen fortsatt ikke sjenere generell adkomst, samt heller ikke være til hinder for rask og sikker rømning.
Eventuelle leker og andre gjenstander skal tas med når man forlater gårdsrom og takterrasse

§ 8 Markiser

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

§ 9 Blomsterkasser

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

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



Støpejernet Borettslag

Registrering av dyrehold

Undertegnede_____Adresse:_____

orienterer herved om at jeg/vi holder _____i leilighet nr: _____

Erklæring:

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

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser. Det er ikke tillatt å lufte hverken små eller store hunder i gårdsrommet eller på takterrassen. Ved passering med hund gjennom gårdsrommet, må man påse at hunden ikke gjør fra seg og forsøke å unngå at hunden tisser i gårdsrommet. Dersom hunden likevel gjør fra seg, må man umiddelbart fjerne ekskrementene.

4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

5. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar.

7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Sted: _____ Dato:_____ Andelseiers Underskrift:_____

Sted: _____ Dato:_____ Medeiers underskrift:_____

Styrets registrering:

Sted: _____ Dato: _____ Styrets underskrift: _____

VEDTEKTER
for
Turbinveien 4B - 24 eierseksjonssameie

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

§ 1
Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

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

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

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

Seksjon nr 265 inneholder butikklokaler på Plan U1 og U2.

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

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

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

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

§ 3
Rettslig råderett

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

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

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

§ 5
Ordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

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

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

§ 7
Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameierbrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

8.1 Særlig ansvar for Dreieskiva Borettslags 264 boligseksjoner, jf § 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

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

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 13
Styret

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

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

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

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

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

§ 14
Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøk.

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

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

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

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

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

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

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

§ 16
Forretningsfører

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

§17
Forsikring

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

§18
Mindretallsvern

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

§ 19
Endringer i vedtektene

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

§ 20
Generelle plikter

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

§ 21
Kameraovervåking av fellesarealer

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

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

§ 22
Utomhuseiendommen, bruksrett og samarbeidsforum

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

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

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

Vedlegg:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 686

Turbinveien 4B-24 Eierseksjons

Velkommen til årsmøte i Turbinveien 4B-24 Eierseksjons

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

Dato for årsmøtet:
31. juli 2024 kl. 09:00, Teams.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styre
8. Lønnsøkning driftsleder

Med vennlig hilsen,
Styret i Turbinveien 4B-24 Eierseksjons

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.

Som møteleder foreslås styreleder Per Christian Larsen.

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 Turbinveien 4B-24 Es.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 7

Valg av styre

Roller og kandidater

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

- Per Christian Larsen

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

- Charlotte Williams
- Jan-Inge Johannessen

Sak 8
Lønnsøkning driftsleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås en lønnsøkning til driftsleder på 6% med virkning fra 01.01.2024.

Forslag til vedtak
Lønnsøkning til driftsleder tilsvarende 6% vedtas med virkning fra 01.01.24

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges Vei 86 A
Styremedlem	Magnus Therie Babsvik	Turbinveien 6
Styremedlem	Øystein Wesenberg Embretsen	Pastor Fangens Vei 13
Varamedlem	Felicia Emelie C Linder	Malerhaugveien 17 A

Generelle opplysninger om Turbinveien 4B-24 Eierseksjons
Sameiet består av 266 seksjoner.
Turbinveien 4B-24 Eierseksjons er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912166538, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
236 222

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Turbinveien 4B-24 Eierseksjons har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.
Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 6 368 608.

Kostnader
Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 6 598 984.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 196 700.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 940 000 til drift og vedlikehold.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Turbinveien 4B-24 Eierseksjons.

Lån
Turbinveien 4B-24 Eierseksjonssameie har ingen langsiktige finansielle forpliktelser.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt iht. utsendte brev.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Turbinveien 4B - 24 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turbinveien 4B - 24 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 668 608	5 196 240	6 065 000	6 802 000
Andre inntekter	3	700 000	1 500 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 368 608**	**6 696 240**	**6 065 000**	**6 802 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-559 349	-552 944	-548 500	-576 500
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-18 938	-8 625	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-46 275	-44 500	-46 800	-49 000
Konsulenthonorar	7	-106 555	-2 260	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 448 354	-1 019 237	-940 000	-940 000
Forsikringer		-416 522	-649 075	-560 600	-616 000
Kommunale avgifter	9	-2 465 594	-2 074 414	-2 376 150	-2 842 000
Garasjer	10	-366 393	-245 317	-250 000	-250 000
Andre anlegg		0	-471 264	-480 000	-500 000
Kostnader sameie	18	-353 971	0	0	0
Energi/fyring	11	-411 565	-458 119	0	0
Andre driftskostnader	12	-345 469	-400 777	-366 000	-367 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 598 984**	**-5 976 532**	**-5 636 050**	**-6 223 500**
DRIFTSRESULTAT		**-230 376**	**719 708**	**428 950**	**578 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 371	1 458	0	0
Finanskostnader	14	-8 450	-616	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 079**	**842**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-233 455**	**720 550**	**428 950**	**578 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	665 740		
Fra opptjent egenkapital		-233 455	0		
Reduksjon udekket tap		0	54 810		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	235 585	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**235 585**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		147 181	183
Forskuddsbetalte kostnader		5 920	0
Energiavregning	16	828 511	570 743
Driftskonto OBOS-banken		32 855	1 019 515
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 070	41 277
Sparekonto OBOS-banken		5 142	5 006
SUM OMLØPSMIDLER		**1 045 679**	**1 636 724**
SUM EIENDELER		**1 281 263**	**1 636 724**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		432 284	665 740
SUM EGENKAPITAL		**432 284**	**665 740**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		753 005	882 846
Skyldige offentlige avgifter	15	44 458	56 829
Annen kortsiktig gjeld	17	51 516	31 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		**848 979**	**970 985**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 281 263**	**1 636 724**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	318 582	0

Oslo, 03.06.2024
Styret i Turbinveien 4B - 24 Eierseksjonssameie

Per Christian Larsen/s/ Magnus Therie Babsvik/s/ Øystein W. Embretsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 769 736
Felleskostnader	723 240
Felleskostnader	175 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 668 608**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	700 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**700 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-428 423
Påløpte feriepenger	-51 411
Arbeidsgiveravgift	-76 124
Yrkesskadeforsikring	-3 391
SUM PERSONALKOSTNADER	**-559 349**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha

tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 938.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-106 555
SUM KONSULENTHONORAR	**-106 555**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-62 932
Drift/vedlikehold VVS	-137 381
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 775
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-820 409
Drift/vedlikehold brannsikring	-283 122
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-129 735
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 448 354**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 446 243
Renovasjonsavgift	-1 019 351
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 465 594**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-132 581
Vaktmester	-233 812
SUM KOSTNADER GARASJER	**-366 393**
SUM GARASJER	**-366 393**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-411 565
SUM ENERGI / FYRING	**-411 565**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-172 350
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 611
Renhold ved firmaer	-8 292
Snørydding	-119 455
Andre kontorkostnader	-10 820
Bank- og kortgebyr	-2 941
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-345 469**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 758
Renter av sparekonto i OBOS-banken	136
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	986
Andre renteinntekter	491
SUM FINANSINNTEKTER	**5 371**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-8 435
Andre rentekostnader	-15
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 450**

NOTE: 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-26 070
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 388
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-44 458**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 468 330
SUM INNTEKTER	**-1 468 330**

KOSTNADER

Techem	-33 125
Fjernvarme	1 821 986
SUM KOSTNADER	**1 788 861**

Uoppgjorte avregninger. Gjøres opp i 2024	507 980
SUM ENERGIAVREGNING	**828 511**

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: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-51 411
Gebyrer	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-51 516**

NOTE: 18
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 11,9 % av Kværnerbyen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie, og utgjør kr 318 582

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Kværnerbyen Utomhussameie er inntatt resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret.
Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets
godkjente årsregnskap fra fjoråret.

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret har e-postadresse turbinveien6-22@styreromet.no.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 31.07.24
Selskapsnummer: 686 **Selskapsnavn:** Turbinveien 4B-24 Eierseksjons

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

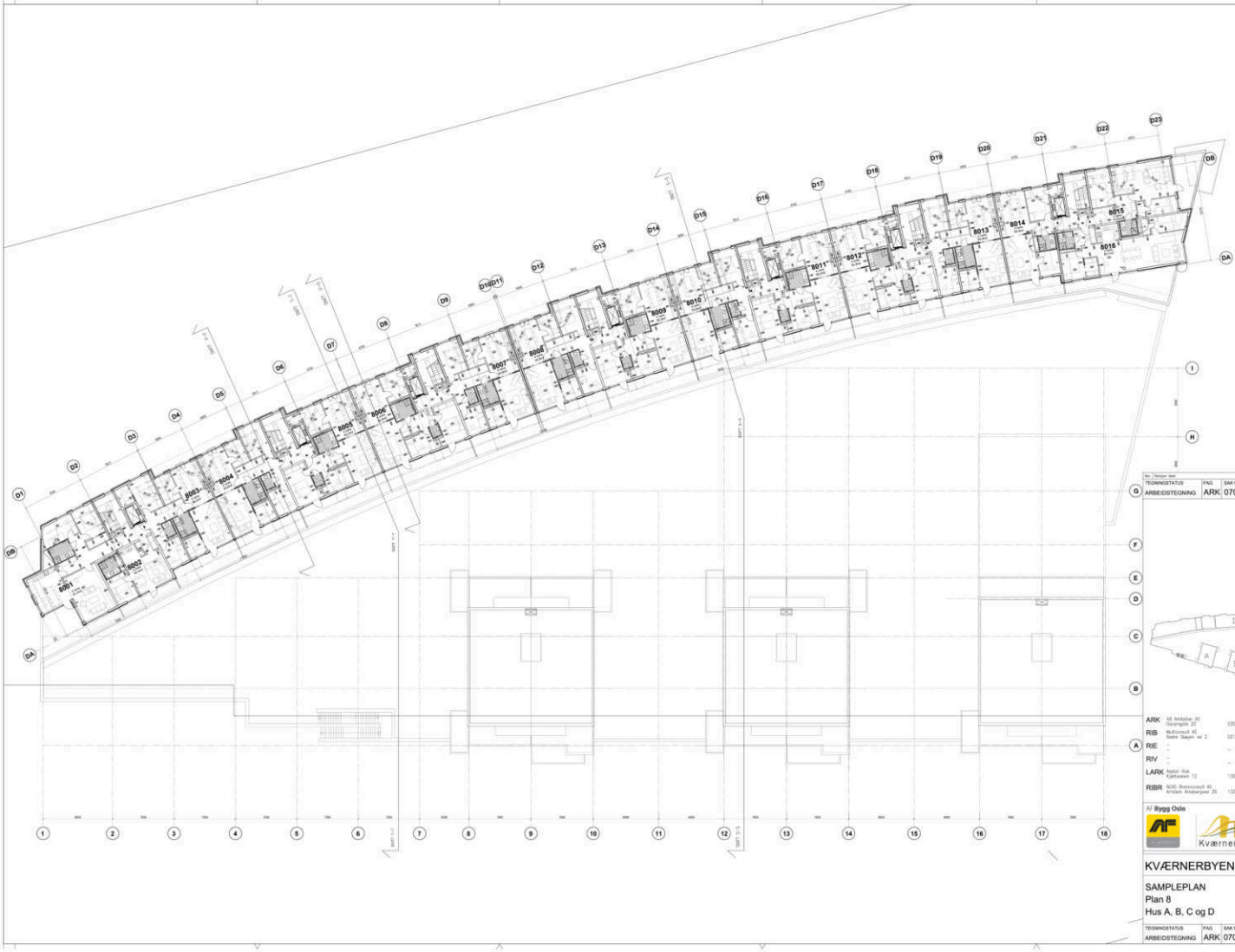
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Rev.	Revisjon / Issue	Dato	Tegn.	Kontr.

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REV.
ARBEIDSTEGNING	ARK	0707	A20-X08	A

ARK	AB Arkitekter AS Grønngata 20	0552 Oslo	tlf. 2296 5200
RIB	Multiconsult AS Nedre Skøyen vei 2	0213 Oslo	tlf. 2108 5000
RIE	-	-	tlf. -
RIV	-	-	tlf. -
LARK	Anton Wiik Kjøbsveien 12	1920 Sørumsand	tlf. 6752 5200
RIBR	NVAS Rivenconsult AS Arnljots Ahlefeldtsvei 29	1324 Lysaker	tlf. 6746 1010

Bygg Oslo

4B Arkitekter AS

Kværnerbyen

KVÆRNERBYEN FELT D

DATO 06.01.11

SAMPLEPLAN
Plan 8
Hus A, B, C og D

MÅLSTOKK 1:200
TEGN M.O.N
KONTR OFS

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REV.
ARBEIDSTEGNING	ARK	0707	A20-X08	A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 03.02.2014

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

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

TURBINVEIEN 4B–24 – FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

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

Sluttrapport for forurenset grunn datert 15.06.2012 med tilleggsdokumentasjon ble godkjent 07.12.2012.

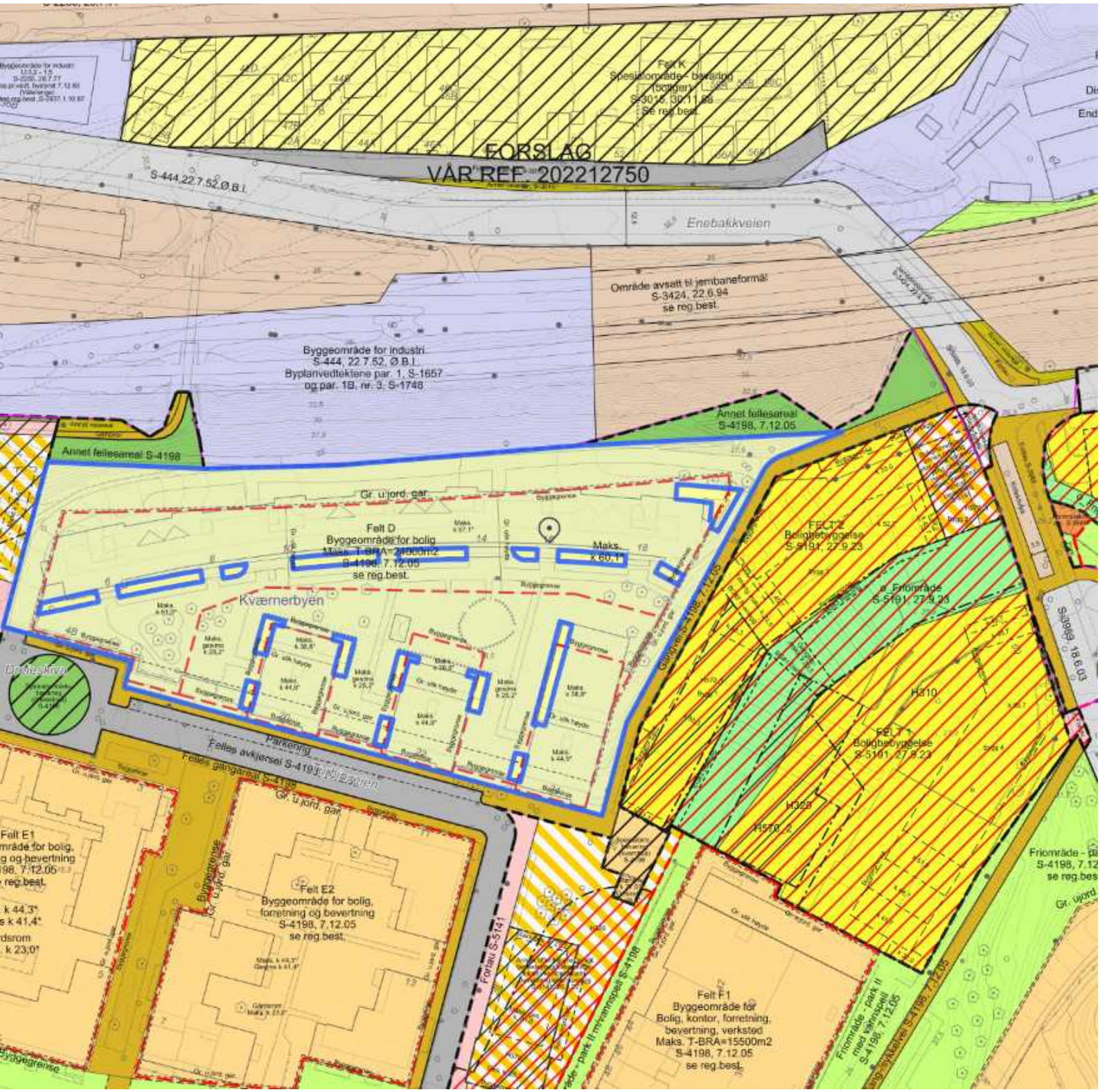
Sluttrapport for avfallshåndtering er innsendt til plan- og bygningsetaten for behandling sammen med ferdigmelding og anmodning om ferdigattest.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.02.2014 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

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


FORSLAG
VÅR REF. 202212750
Felt K
Spesialområde - bevaring
(boligen)
S-3015, 30.11.88
se reg.best.
S-444,22.7.52,Ø.B.I.
Enebakkveien
Område avsatt til jernbaneformål
S-3424, 22.6.94
se reg.best.
Byggeområde for industri
S-444, 22.7.52, Ø.B.I.
Byplanvedtektene par. 1, S-1657
og par. 1B, nr. 3, S-1748
Annet fellesareal S-4198
Annet fellesareal
S-4198, 7.12.05
Gr. u.jord. gar.
Felt D
Byggeområde for bolig
Maks. T-BRA=2400m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks.
k 60.1
Kværnerbyen
FELT 2
Boligbebyggelse
S-5191, 27.9.23
e_Friområde
S-5191, 27.9.23
H310
FELT 1
Boligbebyggelse
S-5191, 27.9.23
H320
H370
Parkering
Felles avkjørsel S-4193
Felles gangareal S-4198
Gr. u.jord. gar
Felt E2
Byggeområde for bolig,
forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt E1
Felt F1
Byggeområde for
Bolig, kontor, forretning,
bevertning, verksted
Maks. T-BRA=15500m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Fortau S-5141
Friområde - park II
med vannspeil
S-4198, 7.12.05
Gang-/sykkelvei S-4198, 7.12.05
Byggegrense

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 kjørearealer, gangveier og parkering skal opparbeides parkmessig.

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

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

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

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

4.9 De enkelte byggeområdene
Felt A1: Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Leilighetsfordelingen ved ominnredning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.
Felt A3: Bebyggelse i felt A3 skal utformes slik at den danner en støy- og forurensningsskjerm for boligbebyggelsen i planområdet. Bebyggelsen skal oppføres med nedtrappede høyder fra vest mot øst. Forretning tillates kun innpasset i sokkeletasje. Lager skal ikke være eksponert i fasader mot gate.
Felt B: I felt B tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Leilighetsfordelingen i felt B skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot offentlig vei tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse da sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E og mot friområde: park etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate kan det innpasses boliger en halv etasje over gateplan. 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 vinduåpninger 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 vinduåpninger 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 vinduåpninger 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 vinduåpninger 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

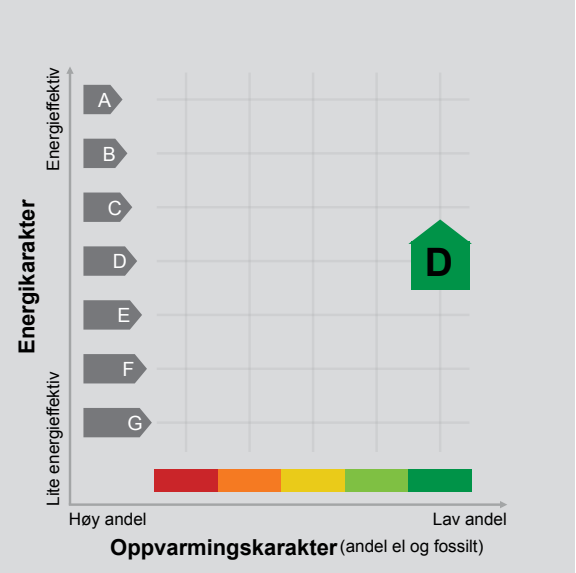
Overvann skal i størst mulig grad føres til terreng. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en egen plan som skal vise håndtering av takvann og overvann. Etablering av vannspeil skal avklares med Vann- og avløpsetaten. Avløpstekniske forhold vedrørende stor spillvannledning fra omkringliggende 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Turbinveien 16
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	222
Seksjonsnummer	260
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81881014
Bruksenhetsnummer	H0801
Merkenummer	Energiattest-2025-103227
Dato	07.04.2025
Innmeldt av	AF Energi & Miljøteknikk



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

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

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

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	
BRA:	94
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Turbinveien 16	81881014	H0801	260	0	221

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2011

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
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	38 m²
Areal tak	94 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	94 m²
Totalt BRA	94 m²
Oppvarmet luftvolum	226 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	50,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 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	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	26 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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0,10
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	3,00
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	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,20
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,88

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	6.1.2016

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	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	AF Energi & Miljøteknikk

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 208 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 881 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	140,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 208 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	4 892 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 316 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 208 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,0 %

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250077
Vår referanse: 3718066/26104573
Bestilling: C3 2025-04-03 (6) 106

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
383073	200	13.5.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	236	222	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601451699
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
995668505	KB NÆRING AS		Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	236	222

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	222	0	1	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	2	45 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	3	35 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	4	82 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	5	78 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	6	35 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	7	37 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	8	35 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	9	78 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	10	44 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	11	62 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	12	64 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	13	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	14	83 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	15	62 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	16	64 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	17	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	18	83 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	19	78 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 383073 Tinglyst: 13.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

08.05.13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/383073/200
Uthentet 2025-04-03 10:41
Side 1 av 57

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	222	0	20	35 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	21	43 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	22	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	23	78 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	24	35 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	25	37 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	26	35 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	27	78 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	28	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	29	73 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	30	59 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	31	78 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	32	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	33	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	34	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	35	61 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	36	74 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	37	62 / 26709	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	236	222	0	38	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	39	43 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	40	43 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	41	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	42	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	43	43 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	44	74 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	45	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	46	45 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	47	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	48	91 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	49	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	50	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	51	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	52	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/383073/200
Uthentet 2025-04-03 10:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	222	0	53	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	54	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	55	64 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	56	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	57	83 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	58	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	59	64 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	60	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	61	83 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	62	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	63	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	64	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	65	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	66	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	67	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	68	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	69	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	70	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	71	48 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	72	73 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	73	59 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	74	78 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	75	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	76	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	77	61 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	78	74 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	79	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	80	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	81	45 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	82	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	83	91 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	84	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	85	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/383073/200
Uthentet 2025-04-03 10:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	222	0	86	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	87	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	88	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	89	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	90	64 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	91	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	92	83 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	93	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	94	64 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	95	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	96	83 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	97	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	98	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	99	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	100	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	101	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	102	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	103	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	104	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	105	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	106	48 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	107	73 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	108	59 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	109	78 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	110	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	111	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	112	61 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	113	74 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	114	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	115	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	116	45 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	117	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	118	91 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/383073/200
Uthentet 2025-04-03 10:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	222	0	119	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	120	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	121	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	122	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	123	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	124	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	125	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	126	64 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	127	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	128	83 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	129	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	130	64 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	131	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	132	83 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	133	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	134	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	135	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	136	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	137	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	138	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	139	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	140	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	141	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	142	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	143	48 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	144	73 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	145	59 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	146	78 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	147	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	148	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	149	61 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	150	74 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	151	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/383073/200
Uthentet 2025-04-03 10:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	222	0	152	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	153	45 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	154	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	155	91 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	156	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	157	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	158	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	159	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	160	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	161	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	162	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	163	64 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	164	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	165	83 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	166	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	167	64 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	168	53 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	169	83 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	170	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	171	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	172	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	173	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	174	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	175	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	176	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	177	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	178	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	179	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	180	48 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	181	73 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	182	59 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	183	78 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	184	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/383073/200
Uthentet 2025-04-03 10:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	222	0	185	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	186	61 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	187	74 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	188	70 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	189	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	190	45 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	191	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	192	91 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	193	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	194	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	195	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	196	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	197	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	198	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	199	107 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	200	110 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	201	107 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	202	110 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	203	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	204	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	205	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	206	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	207	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	208	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	209	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	210	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	211	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	212	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	213	48 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	214	73 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	215	59 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	216	57 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	217	57 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/383073/200
Uthentet 2025-04-03 10:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	222	0	218	61 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	219	58 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	220	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	221	45 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	222	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	223	91 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	224	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	225	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	226	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	227	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	228	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	229	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	230	89 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	231	89 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	232	89 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	233	89 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	234	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	235	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	236	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	237	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	238	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	239	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	240	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	241	47 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	242	87 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	243	79 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	244	48 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	245	73 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	246	59 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	247	98 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	248	98 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	249	94 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	250	45 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/383073/200
Uthentet 2025-04-03 10:41

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	236	222	0	251	99 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	252	95 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	253	95 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	254	95 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	255	95 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	256	95 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	257	95 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	258	95 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	259	95 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	260	94 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	261	95 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	262	71 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	263	73 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	264	83 / 26709	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	265	1350 / 26709	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	236	222	0	266	7063 / 26709	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/383073/200
Uthentet 2025-04-03 10:41

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	236	222		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
995668505	KB Næring AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	79	BG	11	B	62	BG	21	B	43	B	31	B	78	BG
2	B	45	BG	12	B	64	BG	22	B	79	BG	32	B	53	B
3	B	35	BG	13	B	53	BG	23	B	78	BG	33	B	70	BG
4	B	82	BG	14	B	83	B	24	B	35	BG	34	B	70	BG
5	B	78	BG	15	B	62	BG	25	B	37	BG	35	B	61	BG
6	B	35	BG	16	B	64	BG	26	B	35	BG	36	B	74	B
7	B	37	BG	17	B	53	BG	27	B	78	BG	37	B	62	BG
8	B	35	BG	18	B	83	B	28	B	79	BG	38	B	53	B
9	B	78	BG	19	B	78	BG	29	B	73	BG	39	B	43	B
10	B	44	B	20	B	35	BG	30	B	59	BG	40	B	43	B
SUM BRØK		548		SUM BRØK		637		SUM BRØK		596		SUM BRØK		607	

SUM BRØK (TELLERE) ~~27544~~ 26709 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Se også vedlegg

EVNER RETTET
iL 26709
EN 11.04.2013
Ivar Takle

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Arne Baumann
Kontorfullmektig

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Ivar Takle advokat MNA
8/04/13

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 7/2-13		Arne Baumann	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
236	222		1-266	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
26.4.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Kværnerbyen, Felt D

Begjæring seksjonering gnr 236 bnr 222 i Oslo
slik det fremgår av etterfølgende fordelingsliste

Fra og med s.nr 41

Overført sum tellere snr. 1-40= 2388

s.nummer	formål	brøk (teller)	tilleggsareal
41	B	53	B
42	B	53	B
43	B	43	B
44	B	74	B
45	B	79	B
46	B	45	B
47	B	47	B
48	B	91	B
49	B	87	B
50	B	47	B
51	B	79	B
52	B	47	B
53	B	87	B
54	B	70	B
55	B	64	B
56	B	53	B
57	B	83	B
58	B	70	B
59	B	64	B
60	B	53	B
61	B	83	B
62	B	87	B
63	B	47	B
64	B	79	B
65	B	87	B
66	B	47	B
67	B	79	B
68	B	47	B
69	B	87	B
70	B	79	B
71	B	48	B
72	B	73	B
73	B	59	B
74	B	78	B
75	B	70	B
76	B	70	B
77	B	61	B
78	B	74	B
79	B	70	B
80	B	79	B
81	B	45	B
82	B	47	B
83	B	91	B
84	B	87	B
85	B	47	B
86	B	79	B
87	B	47	B
		5524	

Overført sum tellere snr. 1-87		5524	
88	B	87	B
89	B	70	B
90	B	64	B
91	B	53	B
92	B	83	B
93	B	70	B
94	B	64	B
95	B	53	B
96	B	83	B
97	B	87	B
98	B	47	B
99	B	79	B
100	B	87	B
101	B	47	B
102	B	79	B
103	B	47	B
104	B	87	B
105	B	79	B
106	B	48	B
107	B	73	B
108	B	59	B
109	B	78	B
110	B	70	B
111	B	70	B
112	B	61	B
113	B	74	B
114	B	70	B
115	B	79	B
116	B	45	B
117	B	47	B
118	B	91	B
119	B	87	B
120	B	47	B
121	B	79	B
122	B	79	B
123	B	47	B
124	B	87	B
125	B	70	B
126	B	64	B
127	B	53	B
128	B	83	B
129	B	70	B
130	B	64	B
131	B	53	B
132	B	83	B
133	B	87	B
134	B	47	B
135	B	79	B
136	B	87	B
137	B	47	B
138	B	79	B
139	B	79	B
140	B	47	B
141	B	87	B
		9260	

Overført sum tellerer snr. 1-141		9260	
142	B	79	B
143	B	48	B
144	B	73	B
145	B	59	B
146	B	78	B
147	B	70	B
148	B	70	B
149	B	61	B
150	B	74	B
151	B	70	B
152	B	79	B
153	B	45	B
154	B	47	B
155	B	91	B
156	B	87	B
157	B	47	B
158	B	79	B
159	B	79	B
160	B	47	B
161	B	87	B
162	B	70	B
163	B	64	B
164	B	53	B
165	B	83	B
166	B	70	B
167	B	64	B
168	B	53	B
169	B	83	B
170	B	87	B
171	B	47	B
172	B	79	B
173	B	87	B
174	B	47	B
175	B	79	B
176	B	79	B
177	B	47	B
178	B	87	B
179	B	79	B
180	B	48	B
181	B	73	B
182	B	59	B
183	B	78	B
184	B	70	B
185	B	70	B
186	B	61	B
187	B	74	B
188	B	70	B
189	B	79	B
190	B	45	B
191	B	47	B
192	B	91	B
193	B	87	B
194	B	47	B
195	B	79	B
196	B	79	B
		13045	

Overført sum tellere snr. 1-196		13045	
197	B	47	B
198	B	87	B
199	B	107	B
200	B	110	B
201	B	107	B
202	B	110	B
203	B	87	B
204	B	47	B
205	B	79	B
206	B	87	B
207	B	47	B
208	B	79	B
209	B	79	B
210	B	47	B
211	B	87	B
212	B	79	B
213	B	48	B
214	B	73	B
215	B	59	B
216	B	57	B
217	B	57	B
218	B	61	B
219	B	58	B
220	B	79	B
221	B	45	B
222	B	47	B
223	B	91	B
224	B	87	B
225	B	47	B
226	B	79	B
227	B	79	B
228	B	47	B
229	B	87	B
230	B	89	B
231	B	89	B
232	B	89	B
233	B	89	B
234	B	87	B
235	B	47	B
236	B	79	B
237	B	87	B
238	B	47	B
239	B	79	B
240	B	79	B
241	B	47	B
242	B	87	B
243	B	79	B
244	B	48	B
245	B	73	B
246	B	59	B
247	B	98	B
248	B	98	B
249	B	94	B
250	B	45	B
251	B	99	B
252	B	95	B
253	B	95	B
		17310	

Overført sum tellere snr 1-253		17310	
254	B	95	B
255	B	95	B
256	B	95	B
257	B	95	B
258	B	95	B
259	B	95	B
260	B	94	B
261	B	95	B
262	B	71	B
263	B	73	B
264	B	83	B
265	N	1350 ~~2185~~	B
266	N	7063	B
Sum tellere snr 1-266		26709 ~~27544~~	

Sted og dato: Oslo 7/2 2013

Underskrift:

Arne Baumann
Kundeansvarlig

KORRIGERT DEN 22.04.2013

Ivar Takle
advokat
MNA



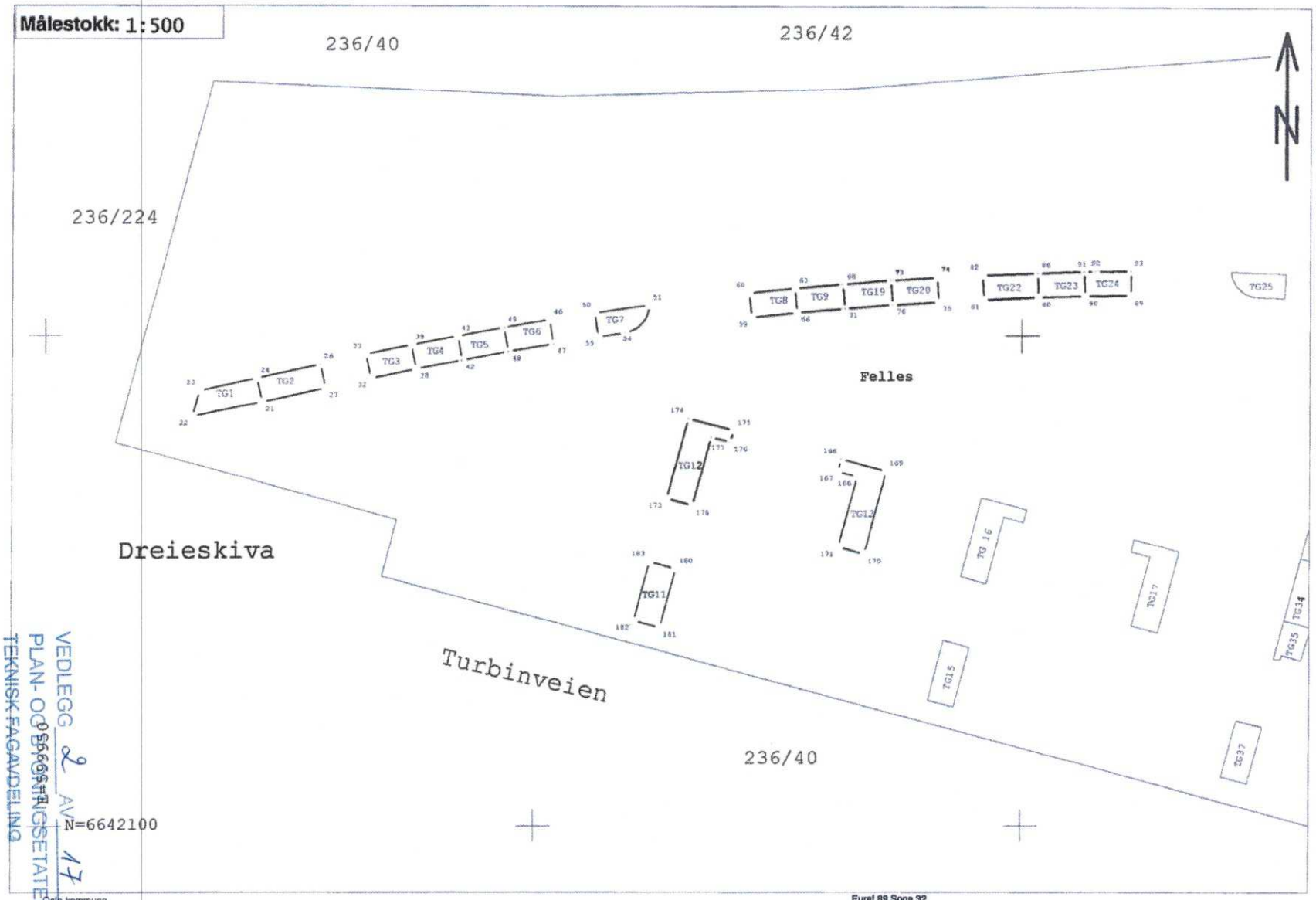
VEDLEGG 1 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONERING

Kartvedlegg til seksjonering av uteareal

Gnr.: 236 Bnr.: 222
Adr.: Kværnerbyen Felt D
Saksnr.: 201216219-16 11.04.2013

Målestokk: 1:500

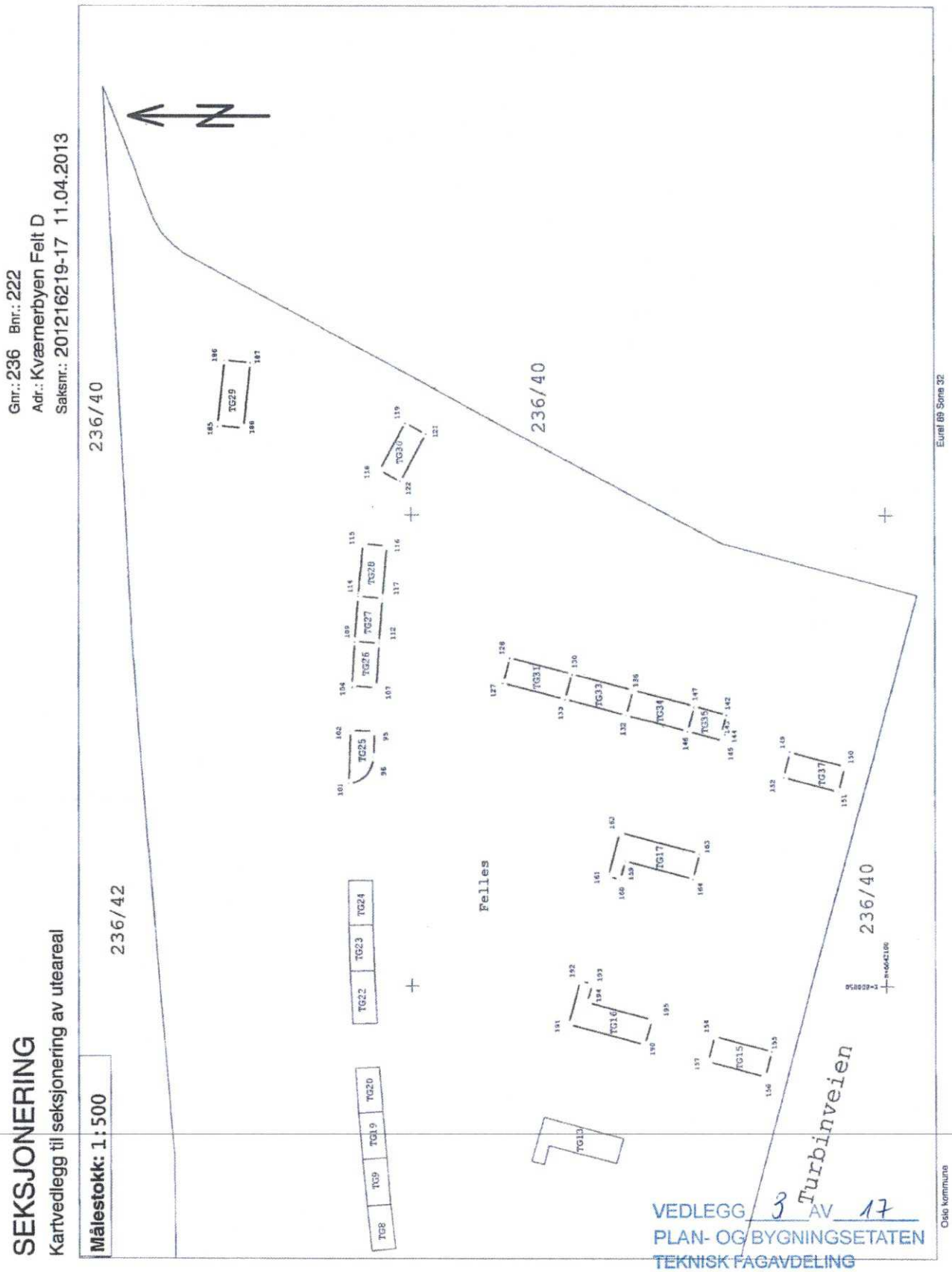


VEDLEGG 2 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune

Euref 89 Sone 32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/383073/200
Uthentet 2025-04-03 10:41


SEKSJONERING
Kartvedlegg til seksjonering av uteareal
Målestokk: 1:500
Gnr.: 236 Bnr.: 222
Adr.: Kværnerbyen Felt D
Saksnr.: 201216219-17 11.04.2013
236/40
236/42
236/40
236/40
Felles
Turbinveien
TG8
TG9
TG19
TG20
TG22
TG23
TG24
TG25
TG26
TG27
TG28
TG29
TG30
TG31
TG33
TG34
TG35
TG37
TG17
TG16
TG15
TG13
Euref 89 Sone 32
Oslo kommune
VEDLEGG 3 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Saksnr. 201216219-16

Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius	
21	6642143.16	599972.11	7.20		
22	6642141.74	599965.04	2.68		TG 1
23	6642144.33	599965.76	6.00		
24	6642145.61	599971.62	2.50		
21	6642143.16	599972.11	2.50		
24	6642145.61	599971.62	6.59		TG 2
26	6642147.03	599978.06	2.51		
27	6642144.58	599978.60	6.65		
33	6642148.07	599982.73	4.77		
39	6642149.03	599987.40	2.50		TG 3
38	6642146.57	599987.86	4.70		
32	6642145.60	599983.26	2.52		
38	6642146.57	599987.86	2.50		
39	6642149.03	599987.40	4.80		TG 4
43	6642149.91	599992.11	2.49		
42	6642147.46	599992.58	4.80		
42	6642147.46	599992.58	2.49		
43	6642149.91	599992.11	4.80		TG 5
49	6642150.81	599996.83	2.50		
48	6642148.35	599997.29	4.80		
46	6642151.60	600001.53	2.49		
47	6642149.14	600001.92	4.70		TG 6
48	6642148.35	599997.29	2.50		
49	6642150.81	599996.83	4.77		
54	6642150.27	600009.25	2.74		
55	6642149.87	600006.54	2.46		
50	6642152.30	600006.18	5.60		TG 7
51	6642153.11	600011.72	4.11	2.86	
59	6642151.88	600022.24	2.50		
60	6642154.37	600021.96	4.77		TG 8
63	6642154.85	600026.71	2.49		
66	6642152.36	600026.91	4.70		
63	6642154.85	600026.71	4.92		
68	6642155.25	600031.61	2.49		TG 9
71	6642152.77	600031.82	4.92		
66	6642152.36	600026.91	2.49		
180	6642126.27	600014.56	6.27		
181	6642120.21	600012.93	2.76		TG 11
182	6642120.92	600010.27	6.27		
183	6642126.99	600011.87	2.79		
173	6642133.32	600013.60	8.48		
174	6642141.51	600015.80	4.78		
175	6642140.27	600020.42	1.28		TG 12
176	6642139.04	600020.09	2.03		
177	6642139.57	600018.13	7.22		
178	6642132.60	600016.24	2.74		
166	6642135.55	600033.10	2.03		
167	6642136.03	600031.13	1.32		
168	6642137.31	600031.47	4.79		TG 13
169	6642136.07	600036.10	8.62		
170	6642127.74	600033.87	2.74		
171	6642128.46	600031.23	7.33		
68	6642155.25	600031.61	4.92		
73	6642155.67	600036.52	2.50		TG 19
76	6642153.17	600036.72	4.92		
71	6642152.77	600031.82	2.49		
73	6642155.67	600036.52	4.77		
74	6642155.96	600041.28	2.50		TG 20
75	6642153.46	600041.41	4.70		
76	6642153.17	600036.72	2.50		
81	6642153.71	600046.03	2.50		
82	6642156.21	600045.95	5.63		TG 22
86	6642156.44	600051.58	2.49		
80	6642153.95	600051.65	5.62		
86	6642156.44	600051.58	4.80		
91	6642156.59	600056.37	2.50		TG 23
90	6642154.09	600056.45	4.80		
80	6642153.95	600051.65	2.49		
91	6642156.59	600056.37	1.15		
92	6642156.63	600057.53	3.61		
93	6642156.64	600061.14	2.50		TG 24
89	6642154.14	600061.15	4.70		
90	6642154.09	600056.45	2.50		

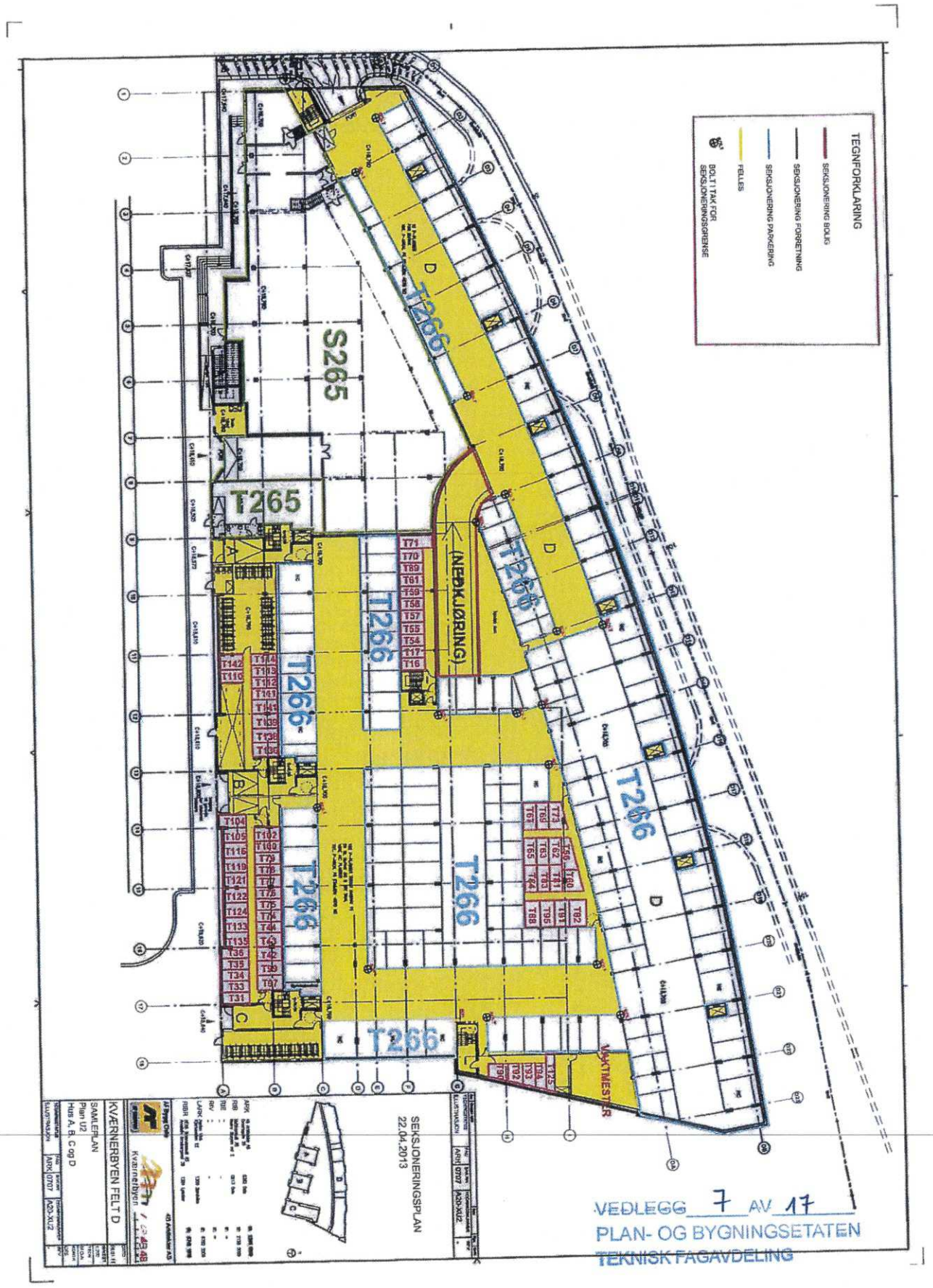
VEDLEGG 4 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

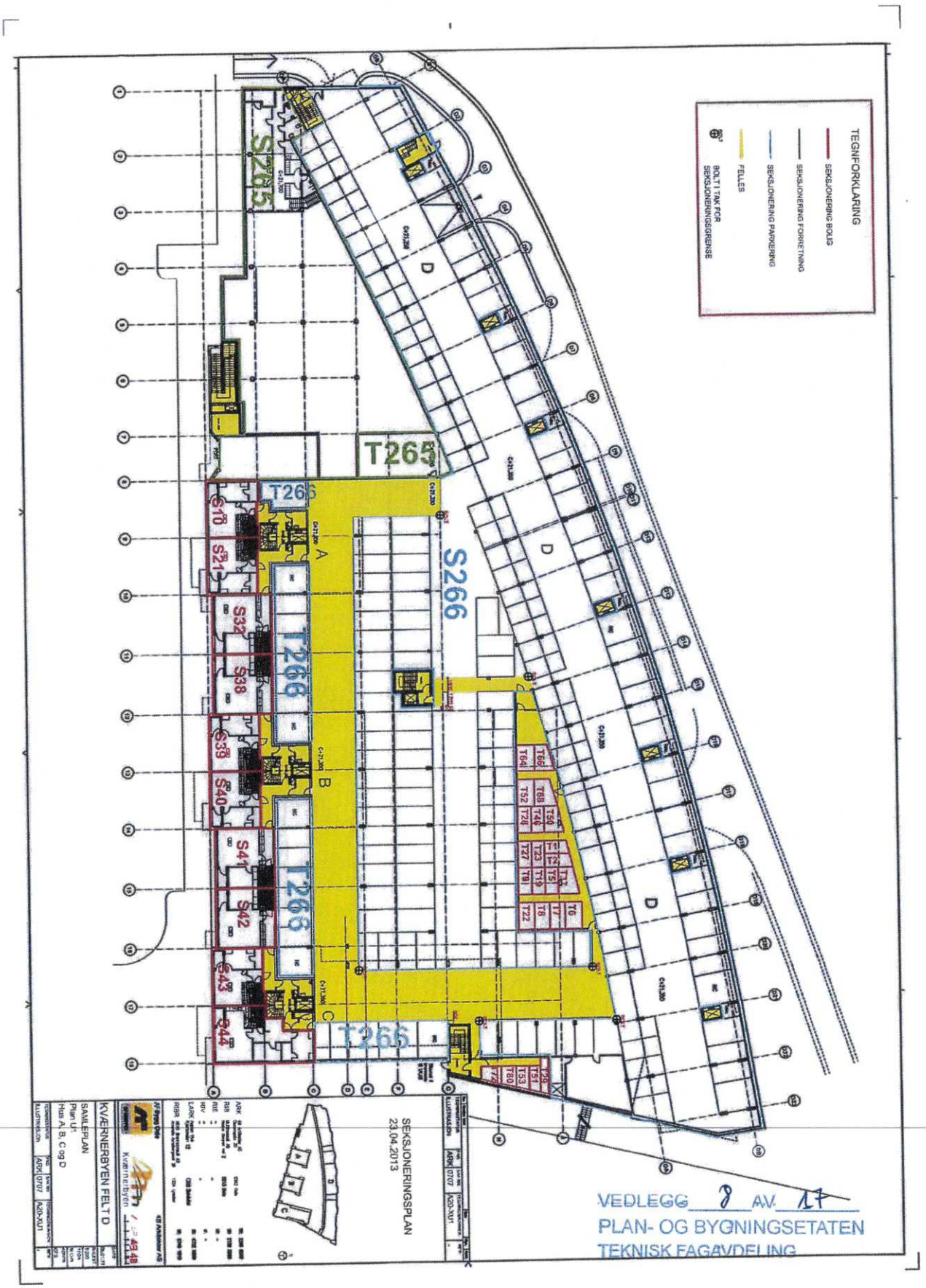
Saksnr. 201216219-17

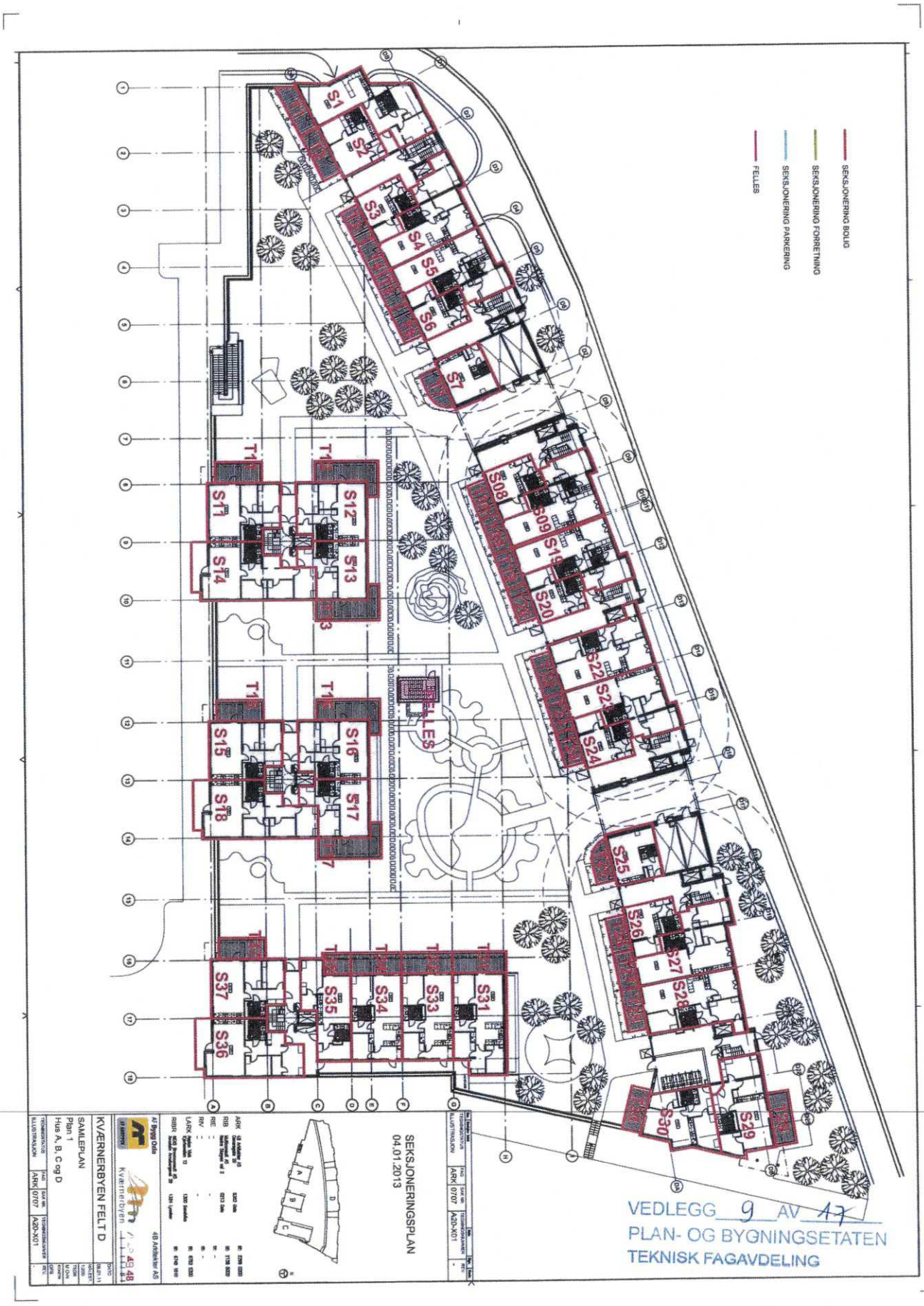
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius	
154	6642118.19	600044.70	6.29		
155	6642112.11	600043.07	2.75		TG 15
156	6642112.82	600040.41	6.27		
157	6642118.88	600042.03	2.76		
190	6642125.46	600043.81	8.25		
191	6642133.44	600045.92	4.80		
192	6642132.19	600050.55	1.31		TG 16
193	6642130.93	600050.22	2.03		
194	6642131.46	600048.26	5.99		
195	6642124.71	600046.43	2.72		
159	6642127.47	600063.24	2.03		
160	6642127.97	600061.27	1.31		
161	6642129.23	600061.61	4.80		TG 17
162	6642127.99	600066.25	8.60		
163	6642119.67	600064.05	2.81		
164	6642120.39	600061.34	7.34		
101	6642156.54	600071.46	5.60		
102	6642156.36	600077.06	2.46		TG 25
95	6642153.90	600076.98	2.74		
96	6642153.99	600074.24	4.11	2.86	
104	6642156.18	600081.76	4.77		
109	6642155.92	600086.52	2.49		TG 26
112	6642153.44	600086.33	4.70		
107	6642153.69	600081.64	2.50		
109	6642155.92	600086.52	4.80		
114	6642155.57	600091.31	2.49		TG 27
117	6642153.08	600091.12	4.80		
112	6642153.44	600086.33	2.49		
114	6642155.57	600091.31	5.63		
115	6642155.08	600096.91	2.49		TG 28
116	6642152.60	600096.70	5.60		
117	6642153.08	600091.12	2.49		
185	6642170.32	600109.46	6.96		
186	6642169.62	600116.39	2.73		TG 29
187	6642166.90	600116.12	6.96		
188	6642167.60	600109.19	2.73		
119	6642150.61	600109.78	2.50		
121	6642148.42	600108.59	5.74		TG 30
122	6642151.16	600103.54	2.49		
118	6642153.35	600104.73	5.74		
127	6642140.18	600082.15	2.75		
128	6642139.45	600084.80	6.71		TG 31
130	6642132.96	600083.12	2.79		
133	6642133.68	600080.42	6.72		
130	6642132.96	600083.12	6.60		
136	6642126.59	600081.41	2.78		TG 33
132	6642127.30	600078.73	6.60		
133	6642133.68	600080.42	2.79		
136	6642126.59	600081.41	6.60		
147	6642120.21	600079.70	2.75		TG 34
146	6642120.92	600077.04	6.60		
132	6642127.30	600078.73	2.78		
142	6642116.83	600078.79	2.08		
143	6642117.37	600076.79	0.45		
144	6642116.94	600076.67	0.66		TG 35
145	6642117.11	600076.03	3.95		
146	6642120.92	600077.04	2.75		
147	6642120.21	600079.70	3.50		
149	6642110.08	600074.83	5.98		
150	6642104.29	600073.28	2.76		TG 37
151	6642104.98	600070.61	5.98		
152	6642110.76	600072.16	2.76		

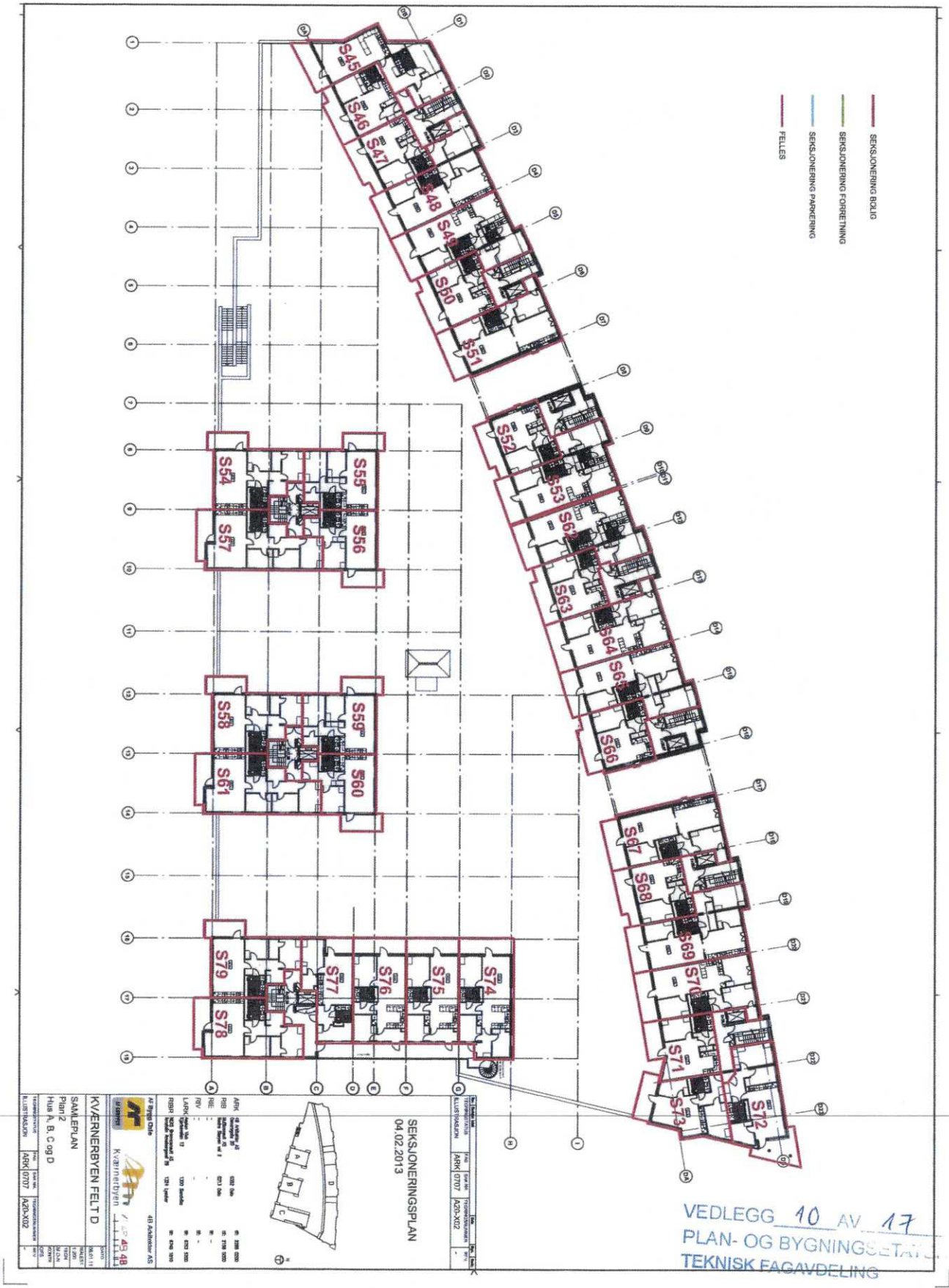
VEDLEGG 5 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

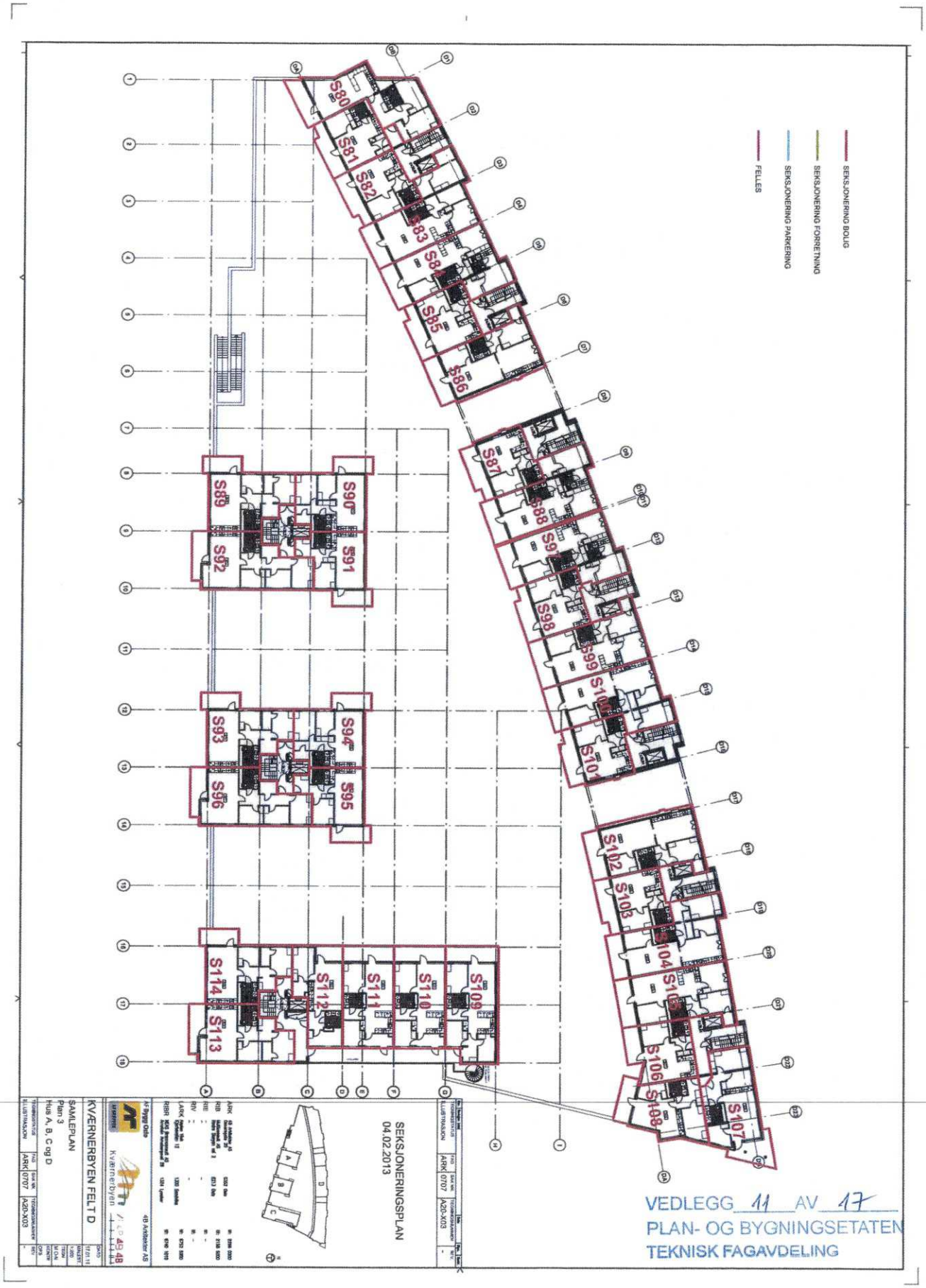

SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
D
SEKSJONERINGSPLAN
29.04.2013
KVÆRNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan U3
Hus A, B, C og D
Kværnerbyen
A20-XU3
ARK 0707
VEDLEGG 6 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

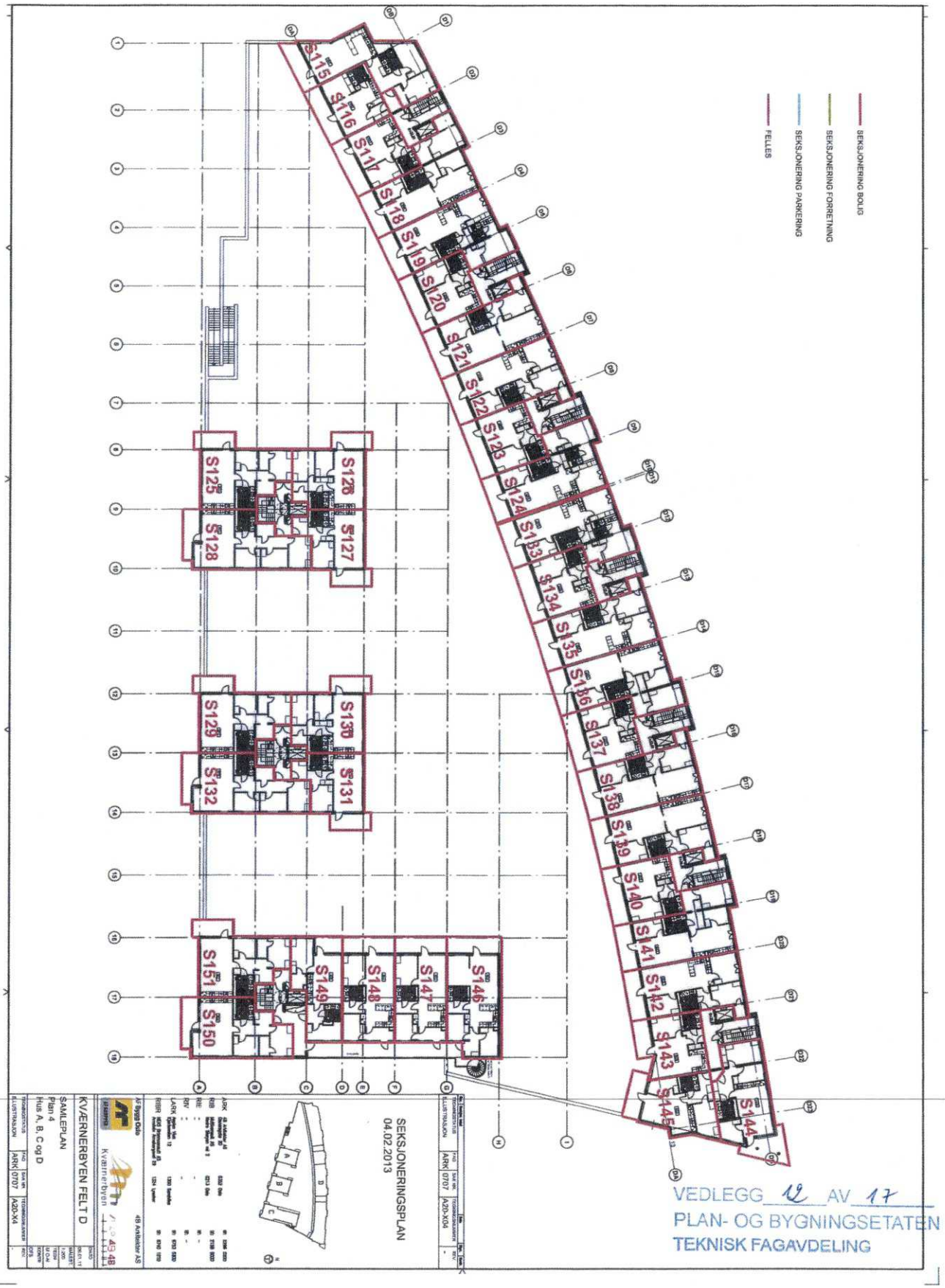

TEGNFORKLARING
SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
BOLT I TAK FOR SEKSJONERINGSGRENSE
S265
T265
T266
(NEDKJØRING)
VAKTMESTER
SEKSJONERINGSPLAN
22.04.2013
KVÆRNERBYEN FELT D
SAMLERPLAN
Plan U2
Hus A, B, C og D
VEDLEGG 7 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

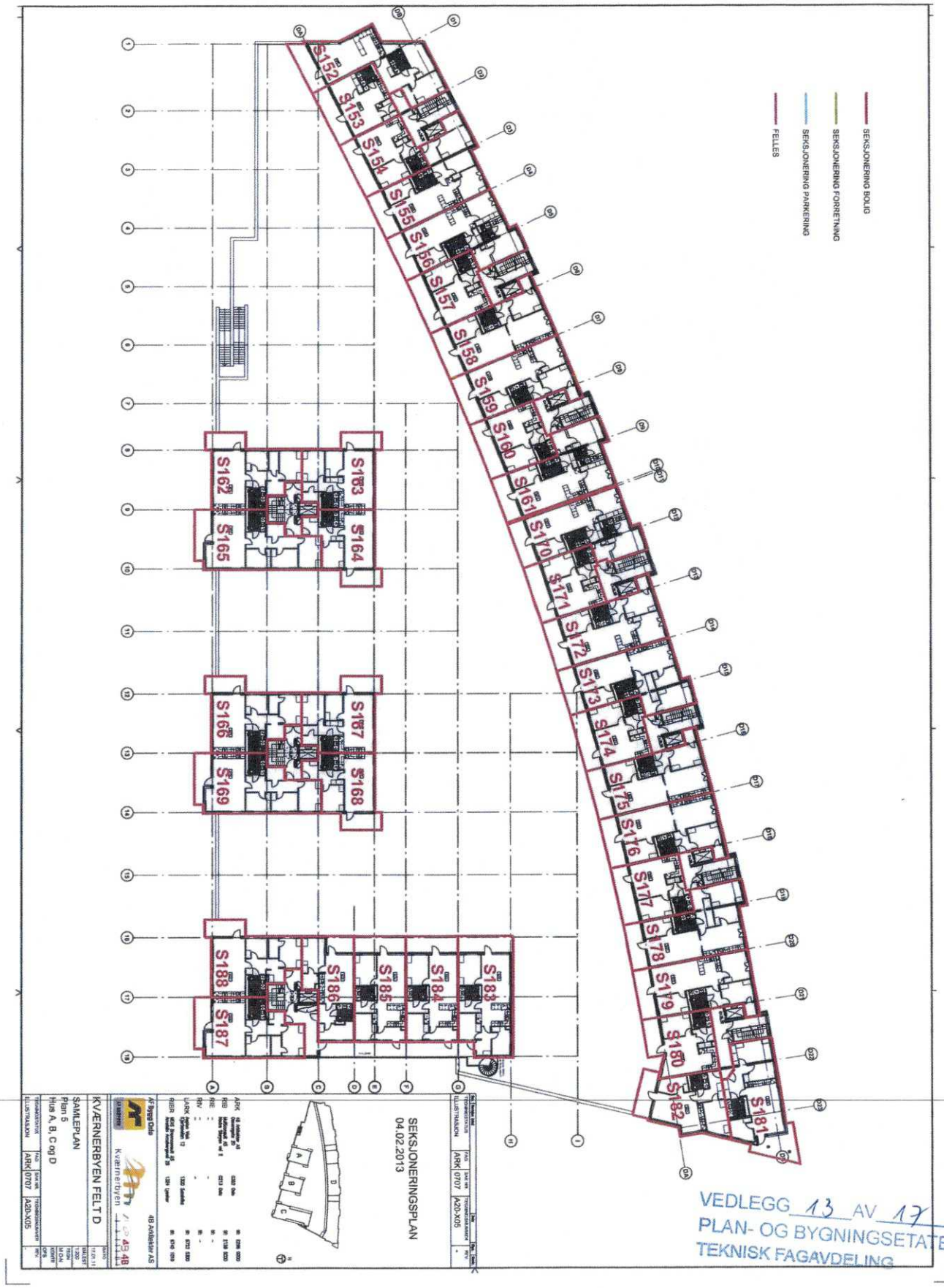

TEGNFORKLARING
SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
BOLT I TAK FOR SEKSJONERINGSGRENSE
S265
T265
T266
S266
S10
S21
S32
S38
S39
S40
S41
S42
S43
S44
A
B
C
D
SEKSJONERINGSPLAN
23.04.2013
KVÆRNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan U1
Hus A, B, C og D
VEDLEGG 8 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

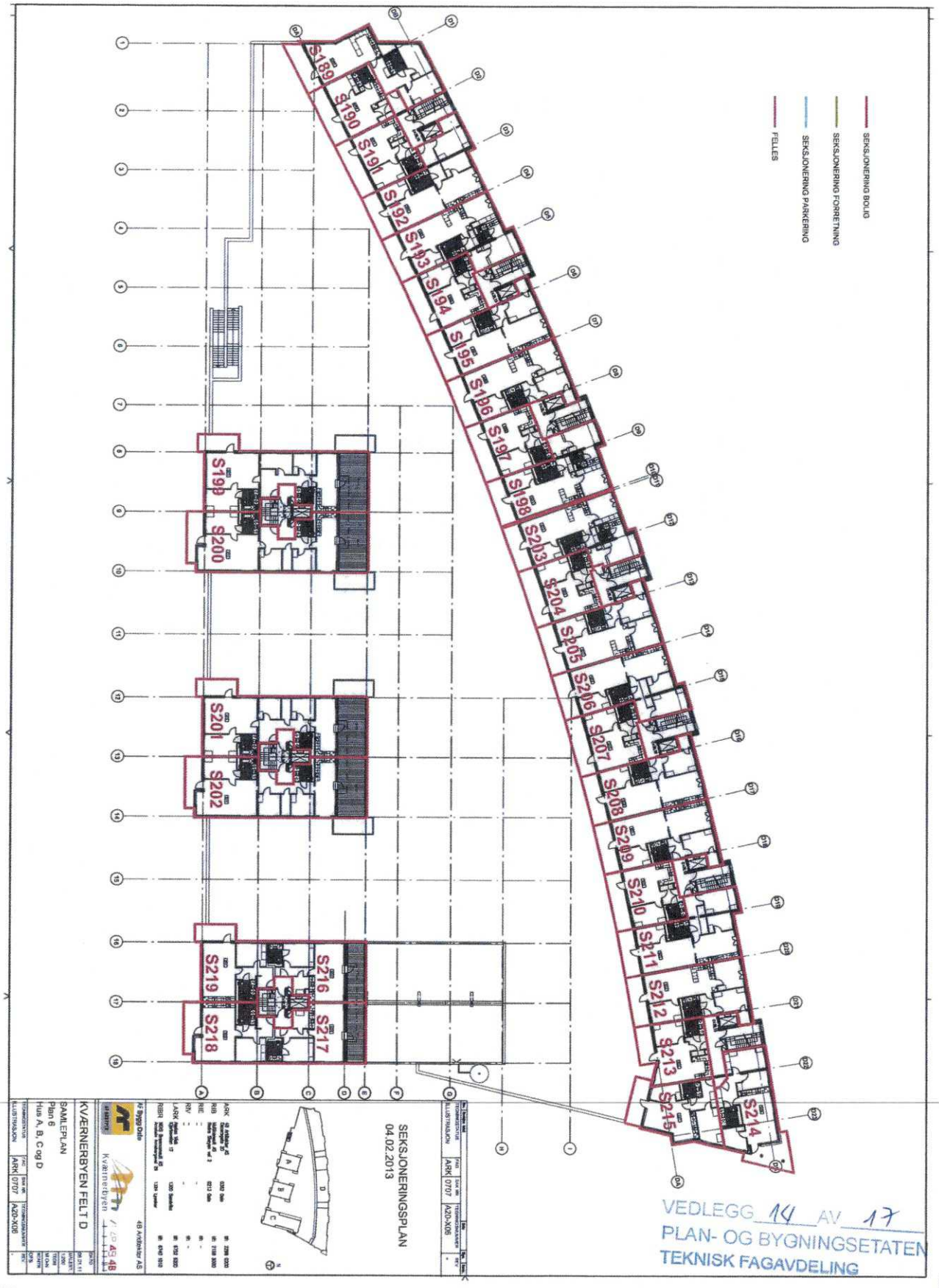

SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S08
S09
S19
S20
S22
S23
S24
S25
S26
S27
S28
S29
S30
S31
S33
S34
S35
S36
S37
S11
S12
S13
S14
S15
S16
S17
S18
T1
T2
T3
T4
T5
T6
T7
FELLES
KVÆRNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan 1
Hus A, B, C og D
SEKSJONERINGSPLAN
04.01.2013
A2D-X01
VEDLEGG 9 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

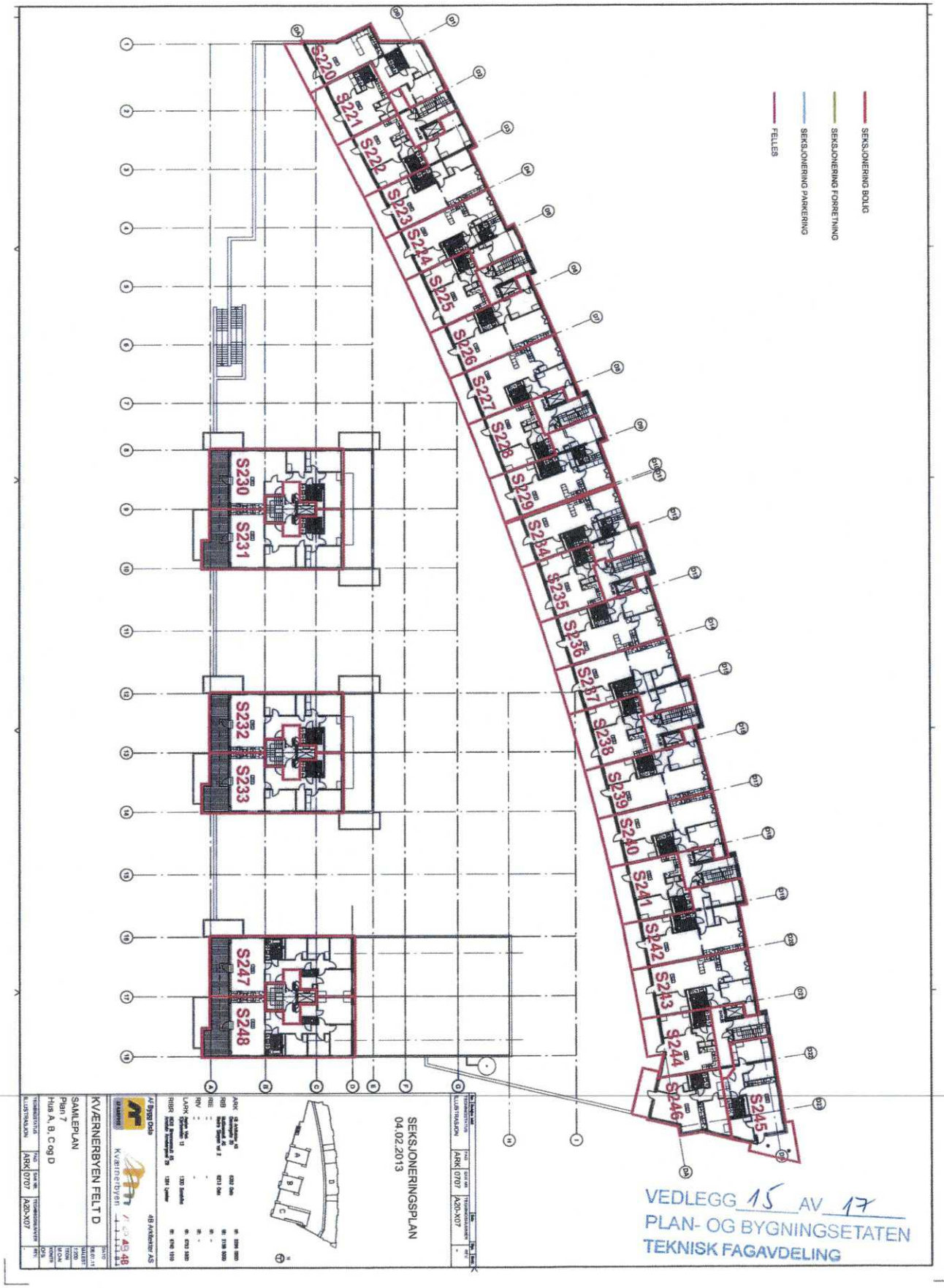

SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
S45
S46
S47
S48
S49
S50
S51
S52
S53
S62
S63
S64
S65
S66
S67
S68
S69
S70
S71
S72
S73
S54
S55
S56
S57
S58
S59
S60
S61
S74
S75
S76
S77
S78
S79
SEKSJONERINGSPLAN
04.02.2013
KVÆRNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan 2
Hus A, B, C og D
A201-X02
VEDLEGG 10 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

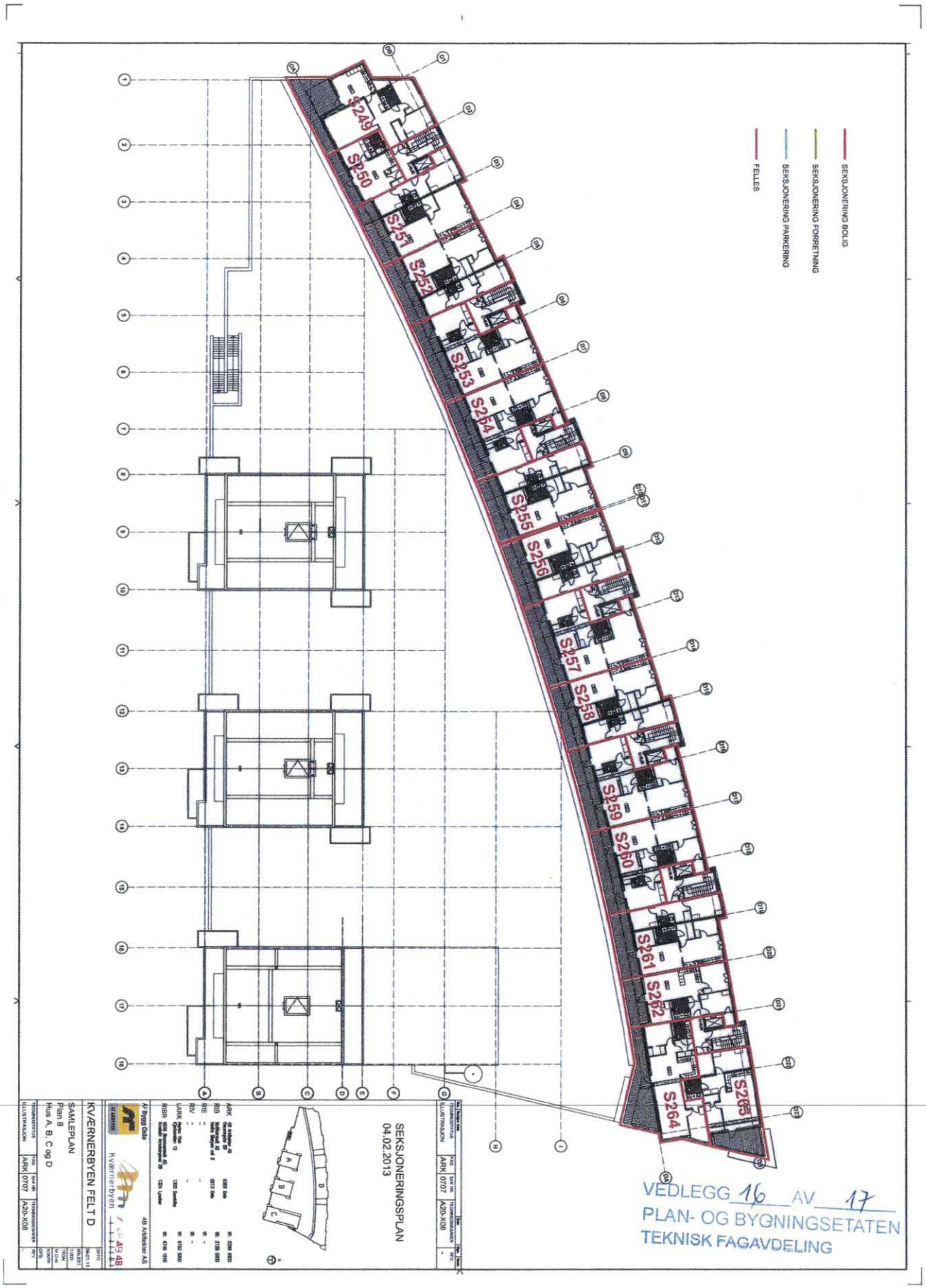

SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
S80
S81
S82
S83
S84
S85
S86
S87
S88
S89
S90
S91
S92
S93
S94
S95
S96
S98
S99
S100
S101
S102
S103
S104
S105
S106
S107
S108
S109
S110
S111
S112
S113
S114
SEKSJONERINGSPLAN
04.02.2013
KVÆRNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan 3
Hus A, B, C og D
VEDLEGG 11 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

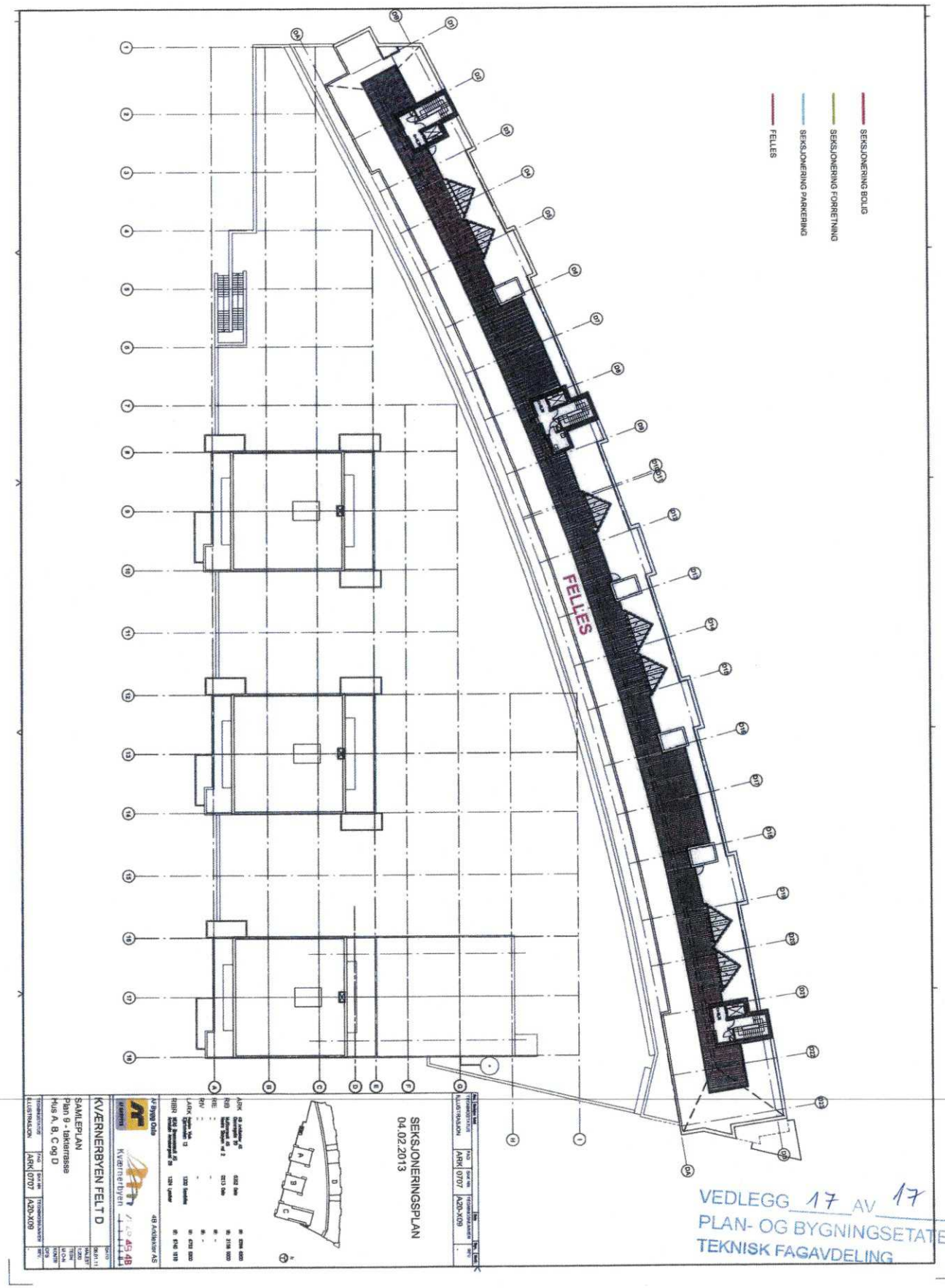

SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
S115
S116
S117
S118
S119
S120
S121
S122
S123
S124
S133
S134
S135
S136
S137
S138
S139
S140
S141
S142
S143
S144
S145
S146
S147
S148
S149
S150
S151
S125
S126
S127
S128
S129
S130
S131
S132
KVÆRNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan 4
Hus A, B, C og D
SEKSJONERINGSPLAN
04.02.2013
A20-X4
A20-X04
0707
VEDLEGG 12 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
S152
S153
S154
S155
S156
S157
S158
S159
S160
S161
S170
S171
S172
S173
S174
S175
S176
S177
S178
S179
S180
S181
S182
S162
S165
S163
S164
S166
S169
S187
S168
S188
S187
S186
S185
S184
S183
SEKSJONERINGSPLAN
04.02.2013
KVÆRNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan 5
Hus A, B, C og D
AF Bygg Oslo
4B Arkitekter AS
VEDLEGG 13 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
S189
S190
S191
S192
S193
S194
S195
S196
S197
S198
S203
S204
S205
S206
S207
S208
S209
S210
S211
S212
S213
S214
S215
S199
S200
S201
S202
S216
S217
S218
S219
SEKSJONERINGSPLAN
04.02.2013
KVÆRNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan 6
Hus A, B, C og D
Kværnerbyen
45 48
45 Arkitekter AS
VEDLEGG 14 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
S220
S221
S222
S223
S224
S225
S226
S227
S228
S229
S234
S235
S236
S237
S238
S239
S240
S241
S242
S243
S244
S245
S246
S230
S231
S232
S233
S247
S248
SEKSJONERINGSPLAN
04.02.2013
KVÆRNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan 7
Hus A, B, C og D
A20-X07
ARK 0707
VEDLEGG 15 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
S249
S250
S251
S252
S253
S254
S255
S256
S257
S258
S259
S260
S261
S262
S263
S264
SEKSJONERINGSPLAN
04.02.2013
KVÆRNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan 8
Hus A, B, C og D
VEDLEGG 16 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 17 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250077
Vår referanse: 3718068/26104583
Bestilling: C3 2025-04-03 (6) 104

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
964253	200	7.11.2013	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	236	222	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601518018
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
911557800	STØPEJERNET BORETSLAG		Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
948987546	DREIESKIVA BORETTSLAG		Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
995668505	KB NÆRING AS		Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	236	222

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 964253 Tinglyst: 07.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1/11-13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/964253/200
Uthentet 2025-04-03 10:41

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**236**	**222**		**1-264**

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
995 668 505	KB Næring AS		
948 987 546	Dreieskiva Borettslag		
911 557 800	Støpejernet Borettslag		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste (Side 1)

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	79	B	11	B	62	B	21	B	43	B	31	B	78	B
2	B	45	B	12	B	64	B	22	B	79	B	32	B	53	B
3	B	35	B	13	B	53	B	23	B	78	B	33	B	70	B
4	B	82	B	14	B	83	B	24	B	35	B	34	B	70	B
5	B	78	B	15	B	62	B	25	B	37	B	35	B	61	B
6	B	35	B	16	B	64	B	26	B	35	B	36	B	74	B
7	B	37	B	17	B	53	B	27	B	78	B	37	B	62	B
8	B	35	B	18	B	83	B	28	B	79	B	38	B	53	B
9	B	78	B	19	B	78	B	29	B	73	B	39	B	43	B
10	B	44	B	20	B	35	B	30	B	59	B	40	B	43	B
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 26709 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING **RETT KOPI**
29.10.13

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Boligseksjonene (s.1 - s.264) bytter tilleggsareal i form av boder.
Ingen endring i sameiebrøken.

Det fremgår av de vedlagte listene (6 sider) hvilke seksjoner som avgir en tilleggdel / bod, og til hvilke seksjoner den enkelte tilleggsdel / bod blir overført .
Reseksjonering gjelder plan U1, U2 og U3.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste (side 2)

Seksjons nr.	formål	Brøk	Tilleggs-areal	Seksjons nr.	formål	Brøk	Tilleggs areal
41	B	53	B	85	B	47	B
42	B	53	B	86	B	79	B
43	B	43	B	87	B	47	B
44	B	74	B	88	B	87	B
45	B	79	B	89	B	70	B
46	B	45	B	90	B	64	B
47	B	47	B	91	B	53	B
48	B	91	B	92	B	83	B
49	B	87	B	93	B	70	B
50	B	47	B	94	B	64	B
51	B	79	B	95	B	53	B
52	B	47	B	96	B	83	B
53	B	87	B	97	B	87	B
54	B	70	B	98	B	47	B
55	B	64	B	99	B	79	B
56	B	53	B	100	B	87	B
57	B	83	B	101	B	47	B
58	B	70	B	102	B	79	B
59	B	64	B	103	B	47	B
60	B	53	B	104	B	87	B
61	B	83	B	105	B	79	B
62	B	87	B	106	B	48	B
63	B	47	B	107	B	73	B
64	B	79	B	108	B	59	B
65	B	87	B	109	B	78	B
66	B	47	B	110	B	70	B
67	B	79	B	111	B	70	B
68	B	47	B	112	B	61	B
69	B	87	B	113	B	74	B
70	B	79	B	114	B	70	B
71	B	48	B	115	B	79	B
72	B	73	B	116	B	45	B
73	B	59	B	117	B	47	B
74	B	78	B	118	B	91	B
75	B	70	B	119	B	87	B
76	B	70	B	120	B	47	B
77	B	61	B	121	B	79	B
78	B	74	B	122	B	79	B
79	B	70	B	123	B	47	B
80	B	79	B	124	B	87	B
81	B	45	B	125	B	70	B
82	B	47	B	126	B	64	B
83	B	91	B	127	B	53	B
84	B	87	B	128	B	83	B

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste (side 3)

Seksjons nr.	formål	Brøk	Tilleggs-areal	Seksjons nr.	formål	Brøk	Tilleggs areal
129	B	70	B	173	B	87	B
130	B	64	B	174	B	47	B
131	B	53	B	175	B	79	B
132	B	83	B	176	B	79	B
133	B	87	B	177	B	47	B
134	B	47	B	178	B	87	B
135	B	79	B	179	B	79	B
136	B	87	B	180	B	48	B
137	B	47	B	181	B	73	B
138	B	79	B	182	B	59	B
139	B	79	B	183	B	78	B
140	B	47	B	184	B	70	B
141	B	87	B	185	B	70	B
142	B	79	B	186	B	61	B
143	B	48	B	187	B	74	B
144	B	73	B	188	B	70	B
145	B	59	B	189	B	79	B
146	B	78	B	190	B	45	B
147	B	70	B	191	B	47	B
148	B	70	B	192	B	91	B
149	B	61	B	193	B	87	B
150	B	74	B	194	B	47	B
151	B	70	B	195	B	79	B
152	B	79	B	196	B	79	B
153	B	45	B	197	B	47	B
154	B	47	B	198	B	87	B
155	B	91	B	199	B	107	B
156	B	87	B	200	B	110	B
157	B	47	B	201	B	107	B
158	B	79	B	202	B	110	B
159	B	79	B	203	B	87	B
160	B	47	B	204	B	47	B
161	B	87	B	205	B	79	B
162	B	70	B	206	B	87	B
163	B	64	B	207	B	47	B
164	B	53	B	208	B	79	B
165	B	83	B	209	B	79	B
166	B	70	B	210	B	47	B
167	B	64	B	211	B	87	B
168	B	53	B	212	B	79	B
169	B	83	B	213	B	48	B
170	B	87	B	214	B	73	B
171	B	47	B	215	B	59	B
172	B	79	B	216	B	57	B

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste (side 2)

Seksjons nr.	formål	Brøk	Tilleggs-areal	Seksjons nr.	formål	Brøk	Tilleggs areal
41	B	53	B	85	B	47	B
42	B	53	B	86	B	79	B
43	B	43	B	87	B	47	B
44	B	74	B	88	B	87	B
45	B	79	B	89	B	70	B
46	B	45	B	90	B	64	B
47	B	47	B	91	B	53	B
48	B	91	B	92	B	83	B
49	B	87	B	93	B	70	B
50	B	47	B	94	B	64	B
51	B	79	B	95	B	53	B
52	B	47	B	96	B	83	B
53	B	87	B	97	B	87	B
54	B	70	B	98	B	47	B
55	B	64	B	99	B	79	B
56	B	53	B	100	B	87	B
57	B	83	B	101	B	47	B
58	B	70	B	102	B	79	B
59	B	64	B	103	B	47	B
60	B	53	B	104	B	87	B
61	B	83	B	105	B	79	B
62	B	87	B	106	B	48	B
63	B	47	B	107	B	73	B
64	B	79	B	108	B	59	B
65	B	87	B	109	B	78	B
66	B	47	B	110	B	70	B
67	B	79	B	111	B	70	B
68	B	47	B	112	B	61	B
69	B	87	B	113	B	74	B
70	B	79	B	114	B	70	B
71	B	48	B	115	B	79	B
72	B	73	B	116	B	45	B
73	B	59	B	117	B	47	B
74	B	78	B	118	B	91	B
75	B	70	B	119	B	87	B
76	B	70	B	120	B	47	B
77	B	61	B	121	B	79	B
78	B	74	B	122	B	79	B
79	B	70	B	123	B	47	B
80	B	79	B	124	B	87	B
81	B	45	B	125	B	70	B
82	B	47	B	126	B	64	B
83	B	91	B	127	B	53	B
84	B	87	B	128	B	83	B

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste (side 4)

Seksjons nr.	Formål	Brøk	Tilleggs-areal	Seksjons nr.	Formål	Brøk	Tilleggs areal
217	B	57	B	261	B	95	B
218	B	61	B	262	B	71	B
219	B	58	B	263	B	73	B
220	B	79	B	264	B	83	B
221	B	45	B	265	N	1350	B
222	B	47	B	266	N	7063	B
223	B	91	B				
224	B	87	B				
225	B	47	B				
226	B	79	B				
227	B	79	B				
228	B	47	B				
229	B	87	B				
230	B	89	B				
231	B	89	B				
232	B	89	B				
233	B	89	B				
234	B	87	B				
235	B	47	B				
236	B	79	B				
237	B	87	B				
238	B	47	B				
239	B	79	B				
240	B	79	B				
241	B	47	B				
242	B	87	B				
243	B	79	B				
244	B	48	B				
245	B	73	B				
246	B	59	B				
247	B	98	B				
248	B	98	B				
249	B	94	B				
250	B	45	B				
251	B	99	B				
252	B	95	B				
253	B	95	B				
254	B	95	B				
255	B	95	B				
256	B	95	B				
257	B	95	B				
258	B	95	B				
259	B	95	B				
260	B	94	B				

Påført etter tale m/ Ivar Takle 24.10.13

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO, 13.06.13		ARNE BAUMANN	
OSLO, 13.06.13		ERIK DANIELSEN	
OSLO, 13.06.13		HÅVARD BAKKEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
232	222		1-264	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
30.10.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Begjæring om reseksjonering gnr 236 bnr 222 i Oslo,
plan U1, U2 og U3, i samsvar med vedlagte tegninger.
Listen nedenfor angir hvilke seksjoner som ved reseksjoneringen avgir hver sin bod,
som utgjør en tilleggsdel, og til hvilke seksjoner tilleggdelen blir overført.

side1		Fra seksjonsnr			Til seksjonsnr	
	U3	T	3	→	T	1
		T	4	→	T	115
		T	47	→	T	117
		T	45	→	T	118
		T	251	→	T	119
		T	96	→	T	152
		T	107	→	T	155
		T	253	→	T	**121**
		T	252	→	T	122
		T	115	→	T	189
		T	118	→	T	192
		T	109	→	T	83
		T	101	→	T	160
		T	103	→	T	191
		T	30	→	T	6
		T	106	→	T	194
		T	224	→	T	255
		T	221	→	T	49
		T	**220**	→	T	5
		T	190	→	T	51
		T	189	→	T	53
		T	182	→	T	81
		T	181	→	T	84
		T	180	→	T	86
		T	179	→	T	88
		T	178	→	T	52
		T	177	→	T	225
		T	191	→	T	228
		T	11	→	T	50
		T	13	→	T	82
		T	164	→	T	85
		T	168	→	T	108
		T	162	→	T	28
		T	163	→	T	27
		T	165	→	T	23
		T	166	→	T	141
		T	167	→	T	142
		T	169	→	T	170
		T	10	→	T	257
		T	40	→	T	172
		T	39	→	T	173
		T	38	→	T	175
		T	127	→	T	24
		T	20	→	T	180

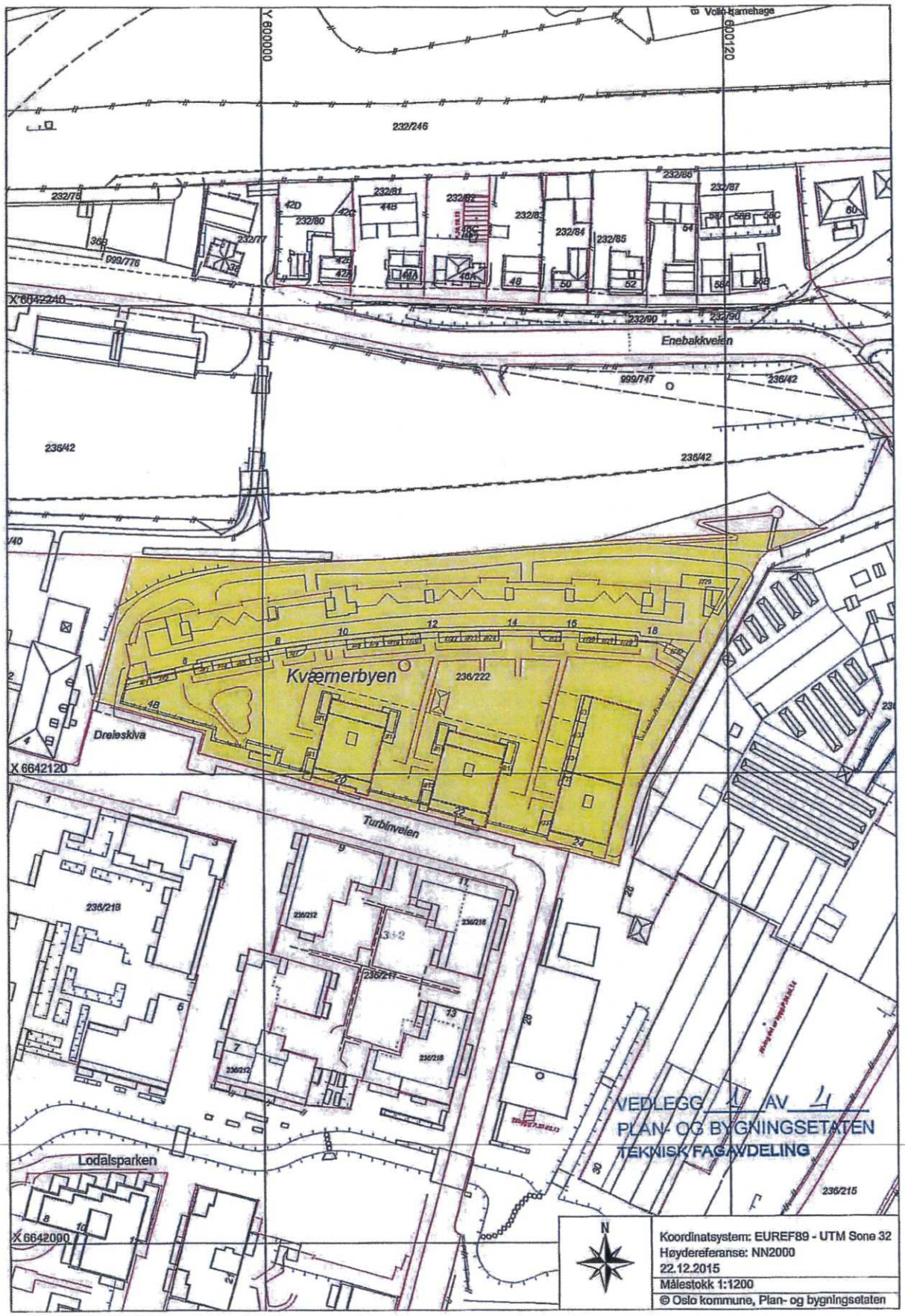
side 2		Fra seksjonsnr			Til seksjonsnr			
		T	128	→	T	176		
		T	129	→	T	178		
		T	130	→	T	179		
		T	12	→	T	259		
		T	203	→	T	206		
		T	202	→	T	208		
		T	201	→	T	209		
		T	200	→	T	211		
		T	199	→	T	212		
		T	210	→	T	20		
		T	209	→	T	239		
		T	211	→	T	240		
		T	213	→	T	241		
		T	215	→	T	244		
		T	212	→	T	242		
		T	214	→	T	243		
		T	192	→	T	256		
		T	254	→	T	116		
		T	24	→	T	3		
		T	25	→	T	7		
		T	87	→	T	120		
		T	86	→	T	124		
		T	85	→	T	8		
		T	262	→	T	123		
		T	26	→	T	154		
		T	98	→	T	157		
		T	250	→	T	156		
		T	249	→	T	158		
		T	245	→	T	159		
		T	243	→	T	161		
		T	242	→	T	190		
		T	126	→	T	220		
		T	234	→	T	193		
		T	236	→	T	195		
		T	237	→	T	196		
		T	239	→	T	198		
		T	240	→	T	2		
		T	233	→	T	221		
		T	232	→	T	224		
		T	231	→	T	226		
		T	230	→	T	227		
		T	229	→	T	229		
		T	227	→	T	250		
		T	226	→	T	252		
		T	263	→	T	197		
		T	223	→	T	46		
		T	108	→	T	222		
		T	185	→	T	223		
		T	184	→	T	249		

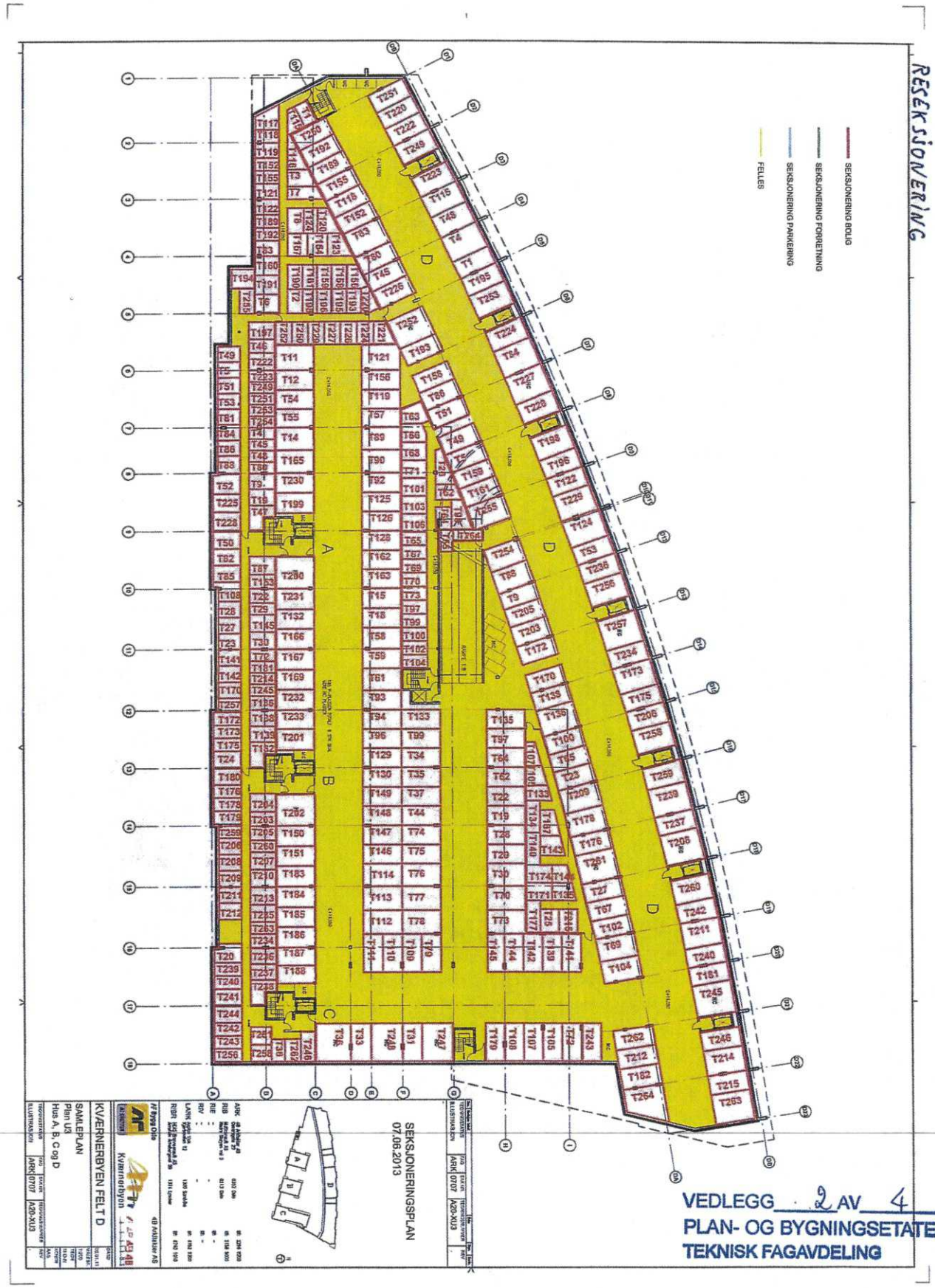
side 3								
		Fra seksjonsnr			Til seksjonsnr			
		T	183	→	T	251		
		T	151	→	T	253		
		T	150	→	T	254		
		T	149	→	T	4		
		T	148	→	T	45		
		T	147	→	T	48		
		T	146	→	T	80		
		T	145	→	T	9		
		T	144	→	T	19		
		T	171	→	T	47		
		T	174	→	T	87		
		T	32	→	T	153		
		T	21	→	T	22		
		T	264	→	T	29		
		T	194	→	T	145		
		T	222	→	T	30		
		T	153	→	T	72		
		T	188	→	T	181		
		T	187	→	T	214		
		T	186	→	T	245		
		T	18	→	T	**136**		
		T	41	→	T	**138**		
		T	132	→	T	139		
		T	131	→	T	182		
		T	15	→	T	204		
		T	208	→	T	203		
		T	206	→	T	205		
		T	205	→	T	260		
		T	204	→	T	207		
		T	207	→	T	210		
		T	219	→	T	213		
		T	216	→	T	235		
		T	217	→	T	263		
		T	218	→	T	234		
		T	196	→	T	236		
		T	197	→	T	237		
		T	198	→	T	238		
		T	195	→	T	261		
		T	193	→	T	258		
		T	14	→	T	36		
		T	248	→	T	262		
		T	247	→	T	246		
		T	117	→	T	63		
		T	120	→	T	66		
		T	123	→	T	68		
		T	134	→	T	71		
		T	137	→	T	101		

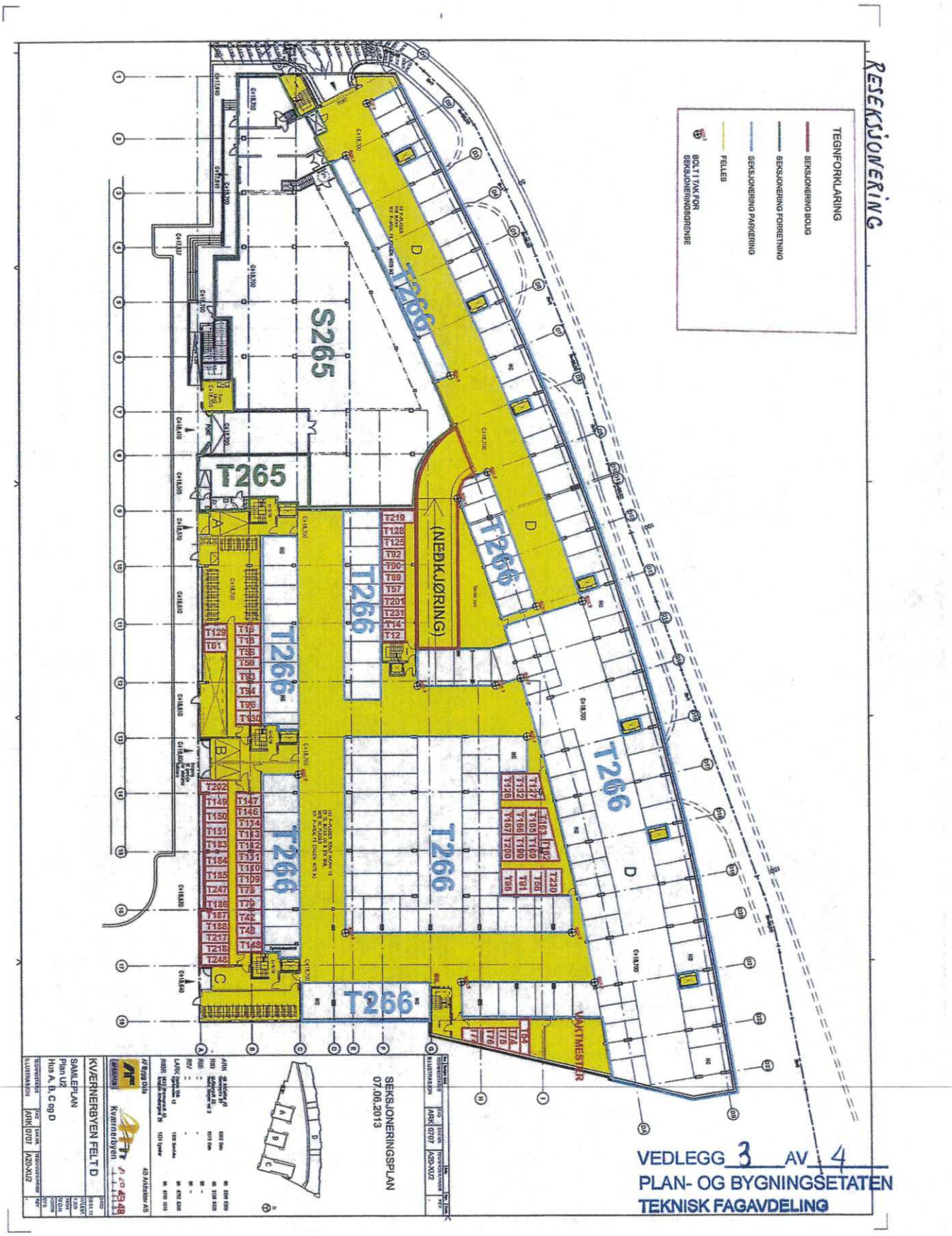
side 4		Fra seksjonsnr			Til seksjonsnr			
		T	140	→	T	103		
		T	143	→	T	106		
		T	152	→	T	65		
		T	158	→	T	67		
		T	159	→	T	69		
		T	161	→	T	70		
		T	170	→	T	73		
		T	172	→	T	97		
		T	173	→	T	99		
		T	175	→	T	100		
		T	176	→	T	102		
		T	160	→	T	104		
		T	154	→	T	26		
		T	155	→	T	62		
		T	157	→	T	98		
		T	156	→	T	64		
		T	48	→	T	55		
		T	49	→	T	264		
		T	260	→	T	107		
		T	259	→	T	105		
		T	258	→	T	133		
		T	235	→	T	134		
		T	238	→	T	137		
		T	228	→	T	140		
		T	261	→	T	143		
		T	241	→	T	174		
		T	257	→	T	144		
		T	244	→	T	171		
		T	256	→	T	135		
		T	225	→	T	177		
		T	246	→	T	25		
		T	255	→	T	215		
	U2							
		T	142	→	T	129		
		T	110	→	T	61		
		T	114	→	T	16		
		T	113	→	T	18		
		T	112	→	T	58		
		T	111	→	T	59		
		T	141	→	T	93		
		T	139	→	T	94		
		T	138	→	T	96		
		T	136	→	T	130		
		T	104	→	T	202		
		T	105	→	T	149		
		T	116	→	T	150		
		T	119	→	T	151		

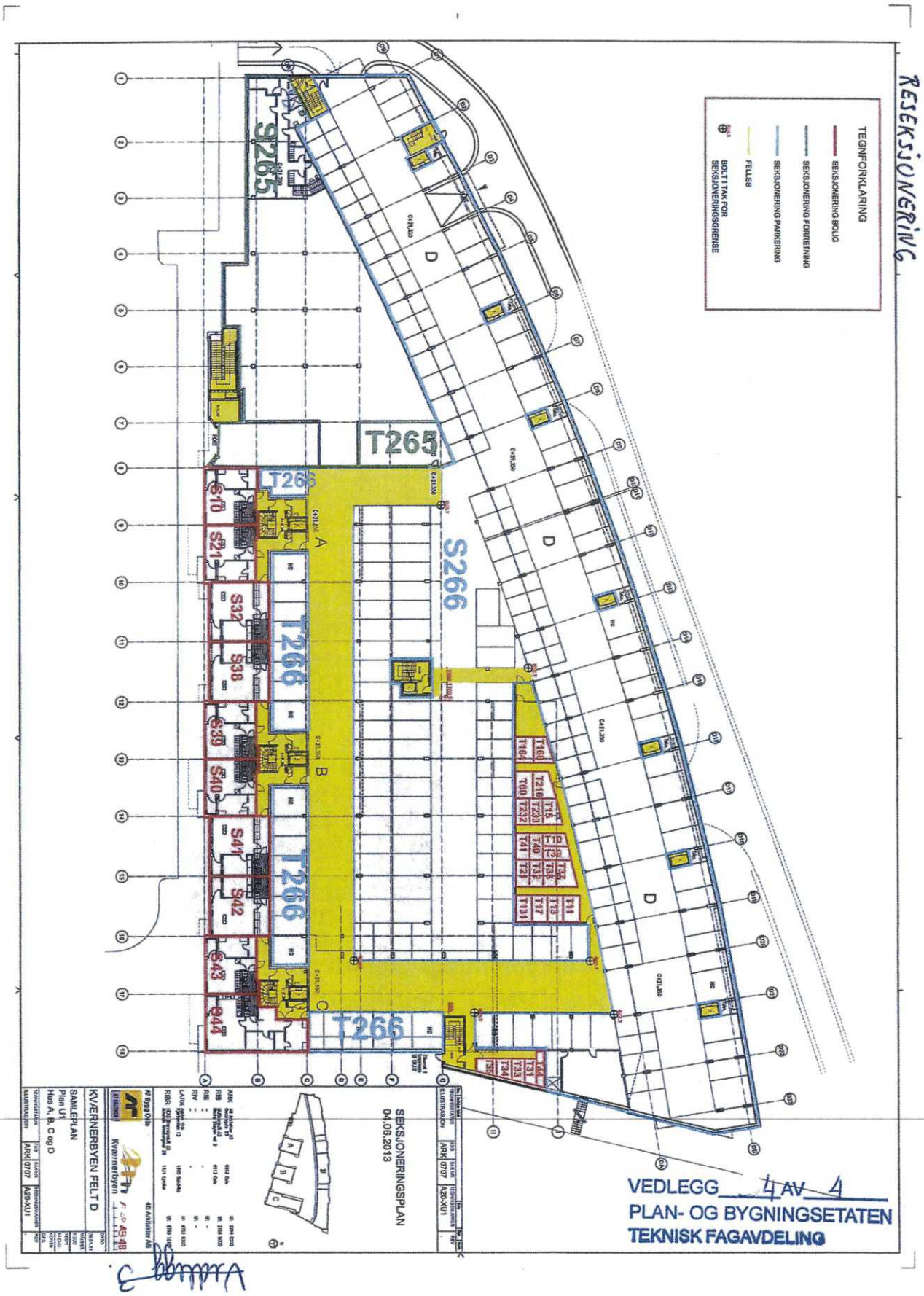
side 5		Fra seksjonsnr			Til seksjonsnr			
		T	121	→	T	183		
		T	122	→	T	184		
		T	124	→	T	185		
		T	133	→	T	247		
		T	135	→	T	186		
		T	36	→	T	187		
		T	35	→	T	188		
		T	34	→	T	217		
		T	33	→	T	218		
		T	31	→	T	248		
		T	102	→	T	147		
		T	100	→	T	146		
		T	79	→	T	114		
		T	78	→	T	113		
		T	77	→	T	112		
		T	76	→	T	111		
		T	75	→	T	110		
		T	74	→	T	109		
		T	44	→	T	78		
		T	43	→	T	79		
		T	42	→	T	42		
		T	99	→	T	43		
		T	97	→	T	148		
		T	71	→	T	219		
		T	70	→	T	128		
		T	89	→	T	125		
		T	61	→	T	92		
		T	59	→	T	90		
		T	58	→	T	89		
		T	57	→	T	57		
		T	55	→	T	201		
		T	54	→	T	231		
		T	17	→	T	14		
		T	16	→	T	12		
		T	73	→	T	127		
		T	69	→	T	132		
		T	67	→	T	126		
		T	56	→	T	163		
		T	62	→	T	165		
		T	63	→	T	166		
		T	65	→	T	167		
		T	60	→	T	162		
		T	81	→	T	169		
		T	83	→	T	199		
		T	84	→	T	200		
		T	82	→	T	230		
		T	91	→	T	56		

		Fra seksjonsnr			Til seksjonsnr			
side 6		T	95	→	T	91		
		T	88	→	T	95		
		T	125	→	T	54		
		T	94	→	T	74		
		T	93	→	T	75		
		T	92	→	T	76		
		T	90	→	T	77		
	U1							
		T	66	→	T	168		
		T	64	→	T	164		
		T	68	→	T	216		
		T	52	→	T	60		
		T	50	→	T	15		
		T	46	→	T	233		
		T	28	→	T	232		
		T	1	→	T	10		
		T	2	→	T	39		
		T	23	→	T	40		
		T	27	→	T	41		
		T	37	→	T	37		
		T	5	→	T	38		
		T	19	→	T	32		
		T	9	→	T	21		
		T	6	→	T	11		
		T	7	→	T	13		
		T	8	→	T	17		
		T	22	→	T	131		
		T	29	→	T	44		
		T	51	→	T	31		
		T	53	→	T	33		
		T	80	→	T	34		
		T	72	→	T	35		


Y 600000
600120
Volo-kamehage
232/246
232/76
232/77
232/80
232/81
232/82
232/83
232/84
232/85
232/86
232/87
999/776
X 6642240
232/90
Enebakkveien
999/747
236/42
236/42
236/42
Kværnerbyen
236/222
Dreieskiva
X 6642120
Turbinveien
236/218
236/212
236/216
236/217
236/219
Lodalsparken
X 6642000
236/215
VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
22.12.2015
Målestokk 1:1200
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


RESEKSJONERING
SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
A
B
C
D
SEKSJONERINGSPLAN
07.06.2013
KV.ERNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan U3
Hus A, B, C og D
VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


RESEKSJONERING
TEGNFORKLARING
SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
BOLT I TAK FOR SEKSJONERINGSGRENSE
S265
T265
T266
(NEDKJØRING)
VAKTMESTER
SEKSJONERINGSPLAN
07.06.2013
KVERNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan U2
Hus A, B, C og D
VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


REKSJONERING
TEGNFORKLARING
SEKSJONERING BOLIG
SEKSJONERING FORRETNING
SEKSJONERING PARKERING
FELLES
BOLT I TAK FOR SEKSJONERINGSGRENSE
S265
T265
T266
S266
S10
S21
S32
S38
S39
S40
S41
S42
S43
S44
A
B
C
D
SEKSJONERINGSPLAN
04.06.2013
KVERNERBYEN FELT D
SAMLEPLAN
Plan U1
Hus A, B, C og D
VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

INNKOMMET
JOURNALNR: 7 365 897
06 NOV 2013
STATENS KARTVERK

Statens Kartverk Tinglysing

3507 Hønefoss

Dato: 04 NOV. 2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201308588-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kim Lien Ung	Arkivkode: 518.3

Adresse: TURBINVEIEN 6 - 24 - KVÆRNERBYEN - FELT D Eiendom: 236/222

Eier: KB Næring AS med flere,
Søker: Advokatene i OBOS c/o OBOS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
Saken gjelder: Reseksjonering

OVERSENDING TIL TINGLYSING

Anmodning om tinglysing av seksjoneringsbegjæring

Vedlagt oversendes hjemmelshavers begjæring om seksjonering av eiendommen

Turbinveien 6-24 - Kværnerbyen - felt D, gnr. 236/ bnr. 222

med vår påtegning av 30.10.2013 på skjemaets side 3.

Vi ber om at tinglyste dokumenter returneres Plan- og bygningsetaten. Vi vil da besørge videre ekspedering til søker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for delesøknader og seksjonering

Kim Lien Ung
saksbehandler

Vedlegg: Seksjoneringsbegjæring, melding til tinglysing, firmaattester, fullmakter og samtykker.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KOMPLETT
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250077
Vår referanse: 3718070/26104593
Bestilling: C3 2025-04-03 (6) 105

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
516799	200	10.6.2015	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	236	222	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601860985
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
912166538	TURBINVEIEN 4B 24 EIERSEKSJONSSAMEI		Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
911557800	STØPEJERNET BORETSLAG		Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	236	222

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 516799 Tinglyst: 10.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 08.06.2015
Kjetil Engen

05.06.2015 15.26

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/516799/200
Uthentet 2025-04-03 10:41

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	236	222		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
912 166 538	Turbinveien 4B - 24 Eierseksjonssameie		
911 557 800	Støpejernet Borettslag	29	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29	B	73	GB	39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK		73		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 26709 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

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

Det er ingen endring i sameiebrøken.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 13.1.2015
Kjell Engen

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 3. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Turbinveien 16

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 176 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	9 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	24 min 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	25 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kværnerbyen Linje 54	3 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.5 km
Middelalderparken Linje 13, 19	20 min 1.5 km
Bryn stasjon Linje L1	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

BARNEHAGER

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	4 min 0.3 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kværnerbyen	2 min
Nærbutikken Konowsgate	7 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	21 min
Ditt apotek Kværnerbyen	3 min
Vinmonopolet Bjørvika	25 min

SPORT

Vålerenga skole	7 min
Jordal ballbane og skatepark	10 min
FitnessRoom Kværnerbyen	4 min
Mudo Gym Etterstad	8 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

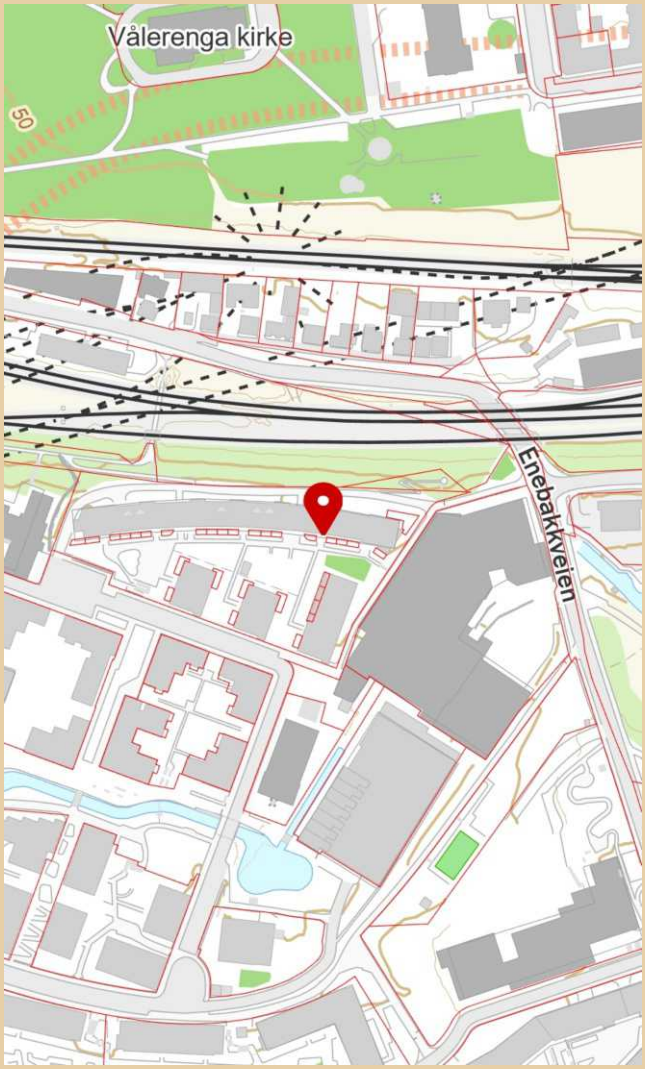
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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 2025

Turbinveien 16

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 176 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	9 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	24 min 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	25 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kværnerbyen Linje 54	3 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.5 km
Middelalderparken Linje 13, 19	20 min 1.5 km
Bryn stasjon Linje L1	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

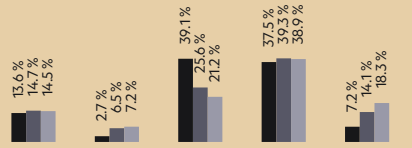
BARNEHAGER

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	4 min 0.3 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kværnerbyen	2 min
Nærbutikken Konowsgate	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Vålerenga skole	7 min
Jordal ballbane og skatepark	10 min
FitnessRoom Kværnerbyen	4 min
Mudo Gym Etterstad	8 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

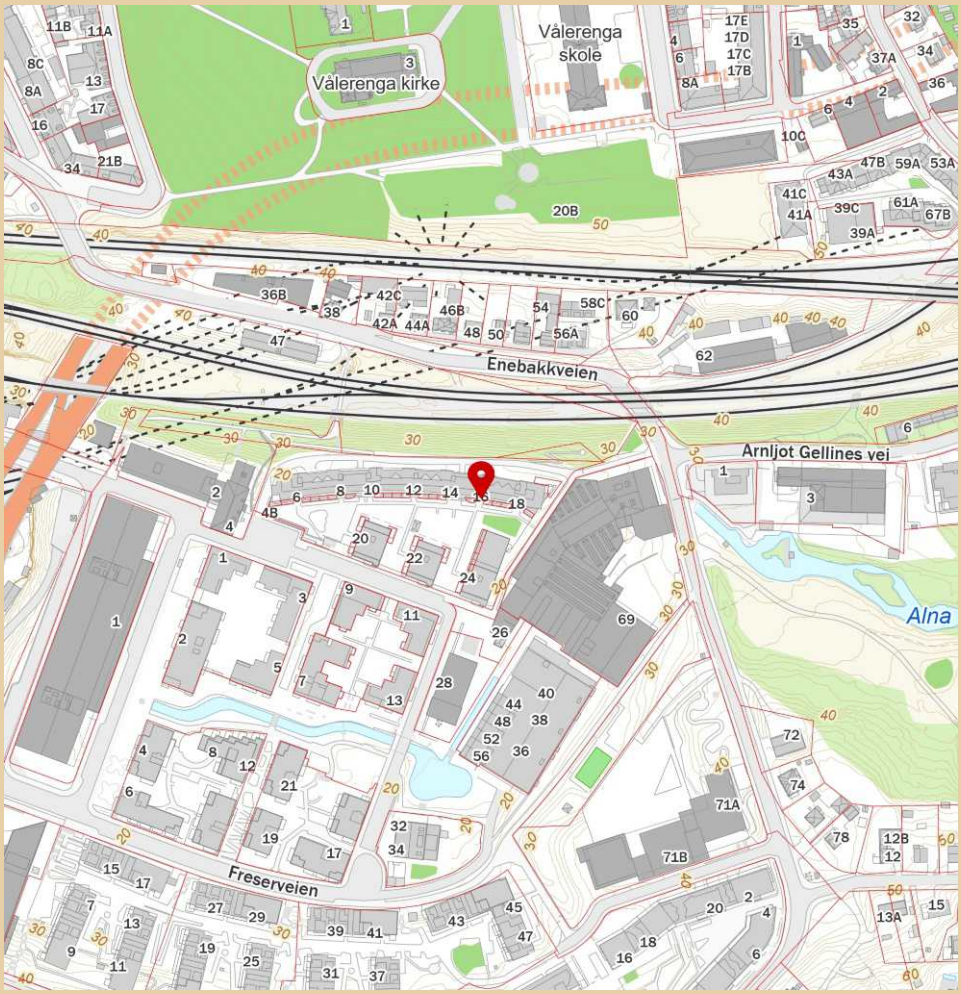
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Turbinveien 16

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 176 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	9 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	24 min 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	25 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kværnerbyen Linje 54	3 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.5 km
Middelalderparken Linje 13, 19	20 min 1.5 km
Bryn stasjon Linje L1	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

BARNEHAGER

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	4 min 0.3 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kværnerbyen	2 min
Nærbutikken Konowsgate	7 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	21 min
Ditt apotek Kværnerbyen	3 min
Vinmonopolet Bjørvika	25 min

SPORT

Vålerenga skole	7 min
Jordal ballbane og skatepark	10 min
FitnessRoom Kværnerbyen	4 min
Mudo Gym Etterstad	8 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

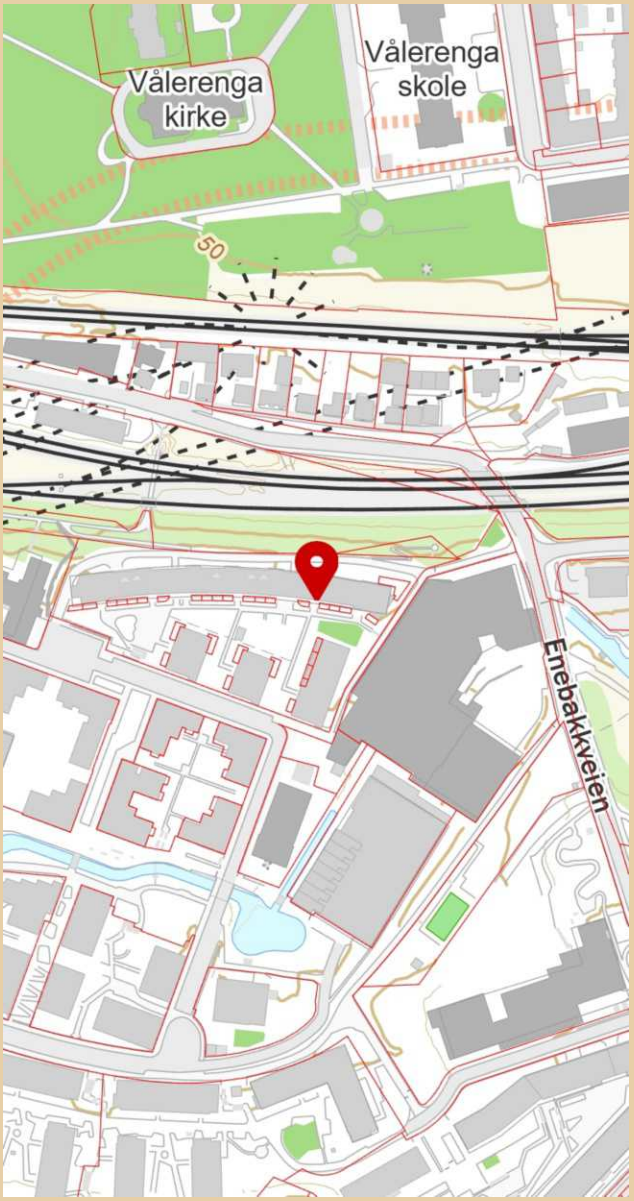
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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 2025

Hva gjelder for eiendommen?

Se hvilke reguleringsplaner og kart som gjelder for en eiendom, og som kan påvirke en byggesak.

Eiendom
Skriv inn adresse eller gårds/bruksnummer.

Skriv inn adresse eller gårds-/bruksn | **Finn adresse**

Du har søkt på: Turbinveien 16

Gårds-/bruksnummer: 236/222 Mer info

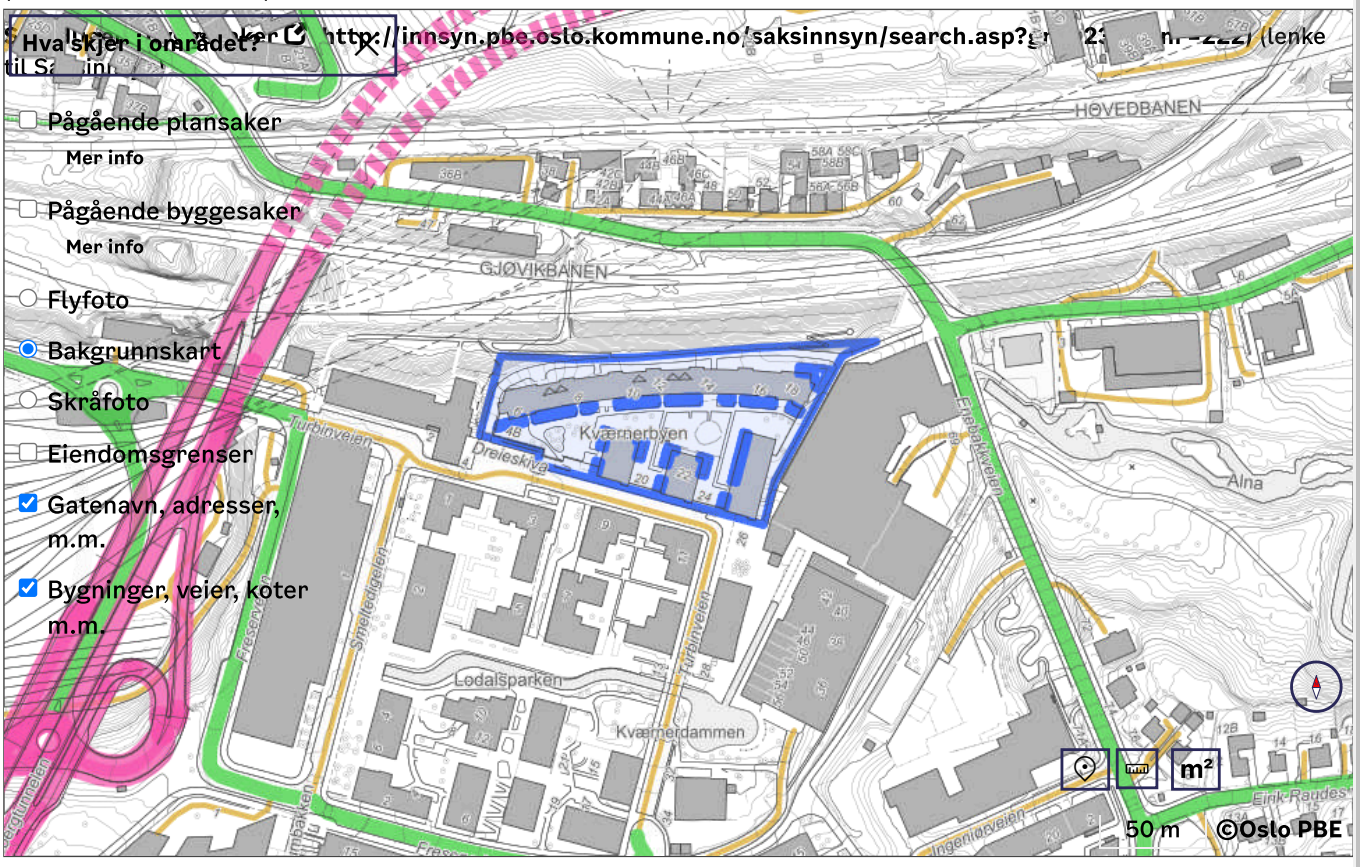
Bydel	Beregnet eiendomsareal	Seksjoner	Registrerte bygg
Gamle Oslo	8904 m²	266	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (antall 4) Parkeringshus

Det er registrert 11 adresser på denne eiendommen.
Velg husnummer for å vise i kart.

Turbinveien **4B, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24**

Skjul

Matrikkel og tinglysing (http://www.seeiendom.no/services/Matrikkel.svc/GetDetailPage?type=property&knr=0301&gnr=236&bnr=222&fnr=0&snr=0&showpwm=true&customer=kartverket&pagename=) (lenke til Seeiendom.no)



Planer og temakart som gjelder for eiendommen

Planer og temakart som gjelder for eiendommen

Hva er dette?

Kommuneplan		Mer info
Reguleringsplaner	☐ Vis på kart	Mer info
Vis planer (4)		
Kommunedelplaner	☐ Vis på kart	Mer info
Vis kommunedelplaner (2)		
Veitype	☑ Vis på kart	Mer info
Skjul veityper (1)		
Privat vei		
Skjul		
Fartsgrenser	☐ Vis på kart	Mer info
Vis fartsgrenser (1)		
Støy og stille områder	☐ Vis på kart	Mer info
Vis støysone/stille område (2)		
Tog, trikk og bane	☐ Vis på kart	Mer info
Konsesjonsområde for fjernvarme	☐ Vis på kart	Mer info
Historiske bekkeløp	☐ Vis på kart	Mer info
Dreneringslinjer	☐ Vis på kart	Mer info
Vis dreneringslinjer (2)		

Vis grenser og stier (2)

Marin grense, mulig kvikkleire	☐ Vis på kart	**Mer info**
Forurenset grunn	☐ Vis på kart	**Mer info**
Vis treff i forurenset grunn (1)		
Blågrønn faktor	☐ Vis på kart	**Mer info**
Vis blågrønn faktor (1)		

Kart uten registreringer

Hva betyr dette?
I planene og temakartene under er det ingen registreringer på eller i nærheten av eiendommen. I noen tilfeller kan dette skyldes at området ikke er tilstrekkelig kartlagt. Derfor må du selv undersøke og vurdere hva som kan være aktuelt for eiendommen.

Sannsynlighet for å finne fortidsminner	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Gul liste	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Høyspentledninger	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Åpent vann	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Naturmangfold	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Marka	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Elveflom	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Kvikkleireskred	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Steinsprang	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Stormflo	(Ingen kjente funn)	**Mer info**

Stormflo		**Mer info**
Storulykke	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Tidligere avfallsdeponier	(Ingen kjente funn)	**Mer info**

Vil du bestille kart?

Bestill reguleringskart for byggesak (https://www.byggesak.com/basket.aspx?BasketMode=OpenProductWizard&Basket[0][ProductNumber]=8643&Basket[0][Quantity]=1&Basket[0][DataFormatId]=37&Basket[0][PurposeId]=3&Referrer=Hva%20gjelder%20p%C3%A5%20eiendommen&Basket[0][Reference]=&Basket[0][Address.Gnr]=236&Basket[0][Address.Bnr]=222&Basket[0][Address.StreetName]=&Basket[0][Address.HouseNumber]=&Basket[0][Address.HouseLetter]=) (lenke til Bestillingstjenesten)

Oslo

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 17/12-14		ROBERT ERLANDSEN	
Oslo 17/12-14		KETIL EDVARDSEN	
Oslo 17.12.14		MARTHE JOHANSEN	
Oslo 17/12-14		GEIR SOLHEIM	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 17/12-14		[illegible]
Oslo 17/12-14		KETIL EDVARDSEN
Oslo 17/12-14		MARITT JOHANSEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

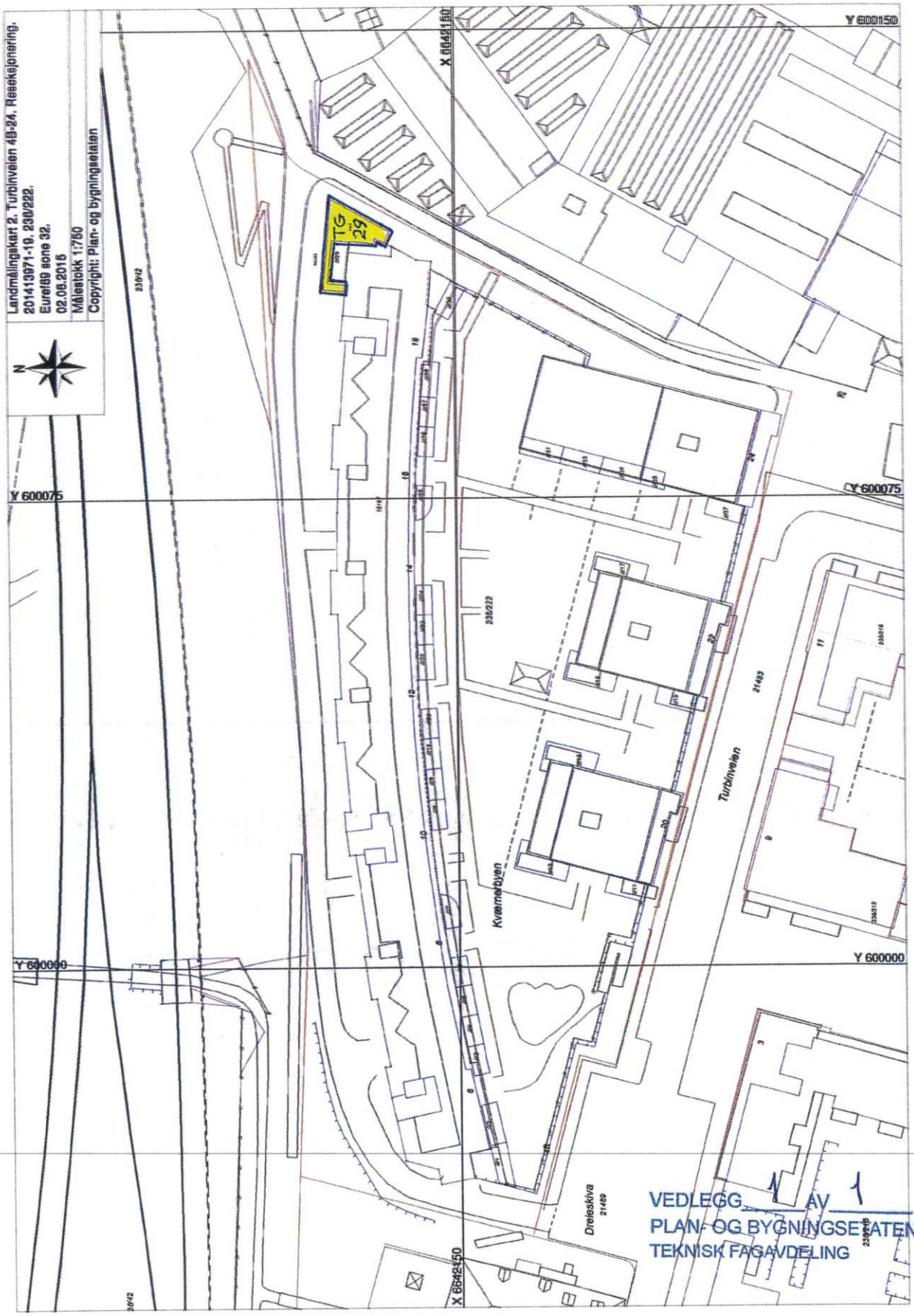
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
236	222		29	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
15.1.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


Landmålingskart 2. Turbinveien 4B-24, Reisekjønering.
201413971-19, 238/222.
Euref89 sone 32.
02.08.2016
Målestokk 1:750
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
TG 29
Y 600150
X 6642160
Y 600075
Y 600000
X 6642150
238/42
238/222
Kværnerbyen
Turbinveien
Dreieskiva
21469
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Turbinveien 16, 0195 Oslo
Gnr. 236, Bnr. 222, Snr. 260, andelsnr. 221 i DREIESKIVAKVARTALET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250077

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
