

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250107	

Selger 1 navn
Irina Grøtting

Gateadresse	
Turbinveien 17	
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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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 skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 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
- 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
- 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

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irina Grøtting	4eb8d1c2fc341e73a4fa37	26.08.2025	Signer authenticated by One time code
	6fd72953c4703ba707	13:34:16 UTC	

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

📍 Turbinveien 17, 0195 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 231

Andelsnummer 99

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



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 18554-1822

Referansenummer: EM1471

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf

Vår ref:



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

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.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



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 byggregler

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 bygningssakkyndige 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 • tilleggssbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjon er i betong. Fasader med teglstein, plater og panelte felt. Flatt tak tekket med sveiset folk e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

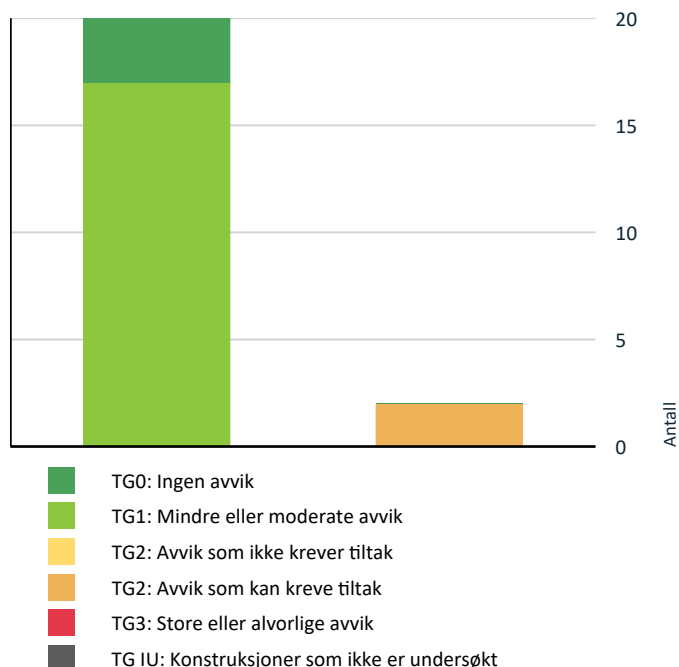
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass (gjelder vinduer ved kjøkken og i soverom).

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer med malt treramme

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Glattmalt inngangsdør



Døren er brann- og lydklassifisert

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

3-stavs eikeparkett i alle rom. Flislagt gulv i bad.

Vegger med tapet. Flislagte vegger i bad.

Himlinger med malte flater.

Årstall: 2015

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 2015

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2015

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Pga feil på de prefabrikkerte badene i borettslaget ble samtlige bad skiftet ut i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2018

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40mm.

Årstall: 2018

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon på membran og vvs arbeider

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Plastsluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjort forsøk på å borre i soverom mot dusjsonen. Like bakenfor gipslaget er det betong så hulltaking er derfor ikke utført. Det mistenkes at det er samme konstruksjonstype i stuen.

Det er utført fuktsøk i stue og i soverom på vegger mot dusjsonen uten å påvise utslag.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert og opplegg for oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Takhøye/ oppforete overskap.

VIKTIG! Det er ikke montert koketopp i kjøkken.

Årstall: 2015



Oversiktsbilde



Røropplegget i kjøkken

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2015

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2015

Tilstandsrapport



Rørskap plassert i gang



Stoppekran



Stoppekran



Stoppekran ikke mulig å stenge

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2015

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Årstall: 2015

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.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

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.
2015
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?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og felles røykvarslingsanlegg.

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

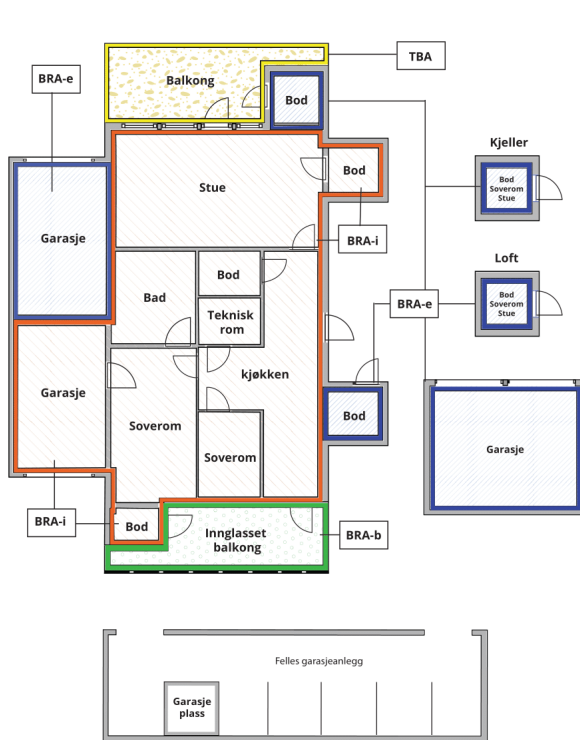
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	50			50	
Kjeller					
SUM	50				
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Leiligheten disponerer 1 kjellerbod. Boden er merket med nr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Irina Grøtting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	231		0	3476.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Turbinveien 17

Hjemmelshaver

Francis Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3017/FRANCIS BORETTSLAG	914147816	3017	Obos	Grøtting Irina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
99	660 000	28 486 31.12.2024	1 314 074 22.08.2025

Kommentar

Opplysninger innhentet fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtgrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet felles tokt med bl.a prydbusker og asfalterte internveien til oppgangene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6595997			
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 dampsperran 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/EM1471>

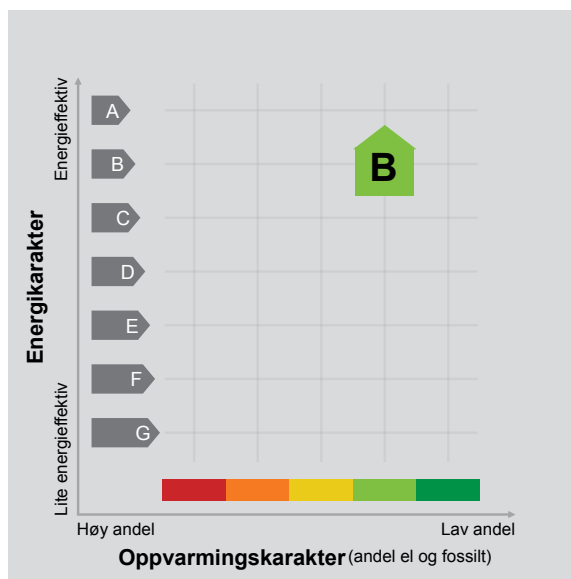
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Turbinveien 17
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300335575
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-158670
Dato	22.08.2025
Innmeldt av	Reinertsen AS



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 innnetemperaturen

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 2013
Bygningsmateriale:
BRA: 50
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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 17	300335575	H0202	0	0	99

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

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	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	129 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	5,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	62 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	62 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,24 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,24 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)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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
Oppvarmingsystem(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	0,09
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
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	13.4.2013

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	5.012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Reinertsen AS
-------	---------------

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	5 278 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,00 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 577 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	106,60 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 278 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 861 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 417 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 278 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,2 %
--------------------------------------	--------



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MULTICONSULT NORGE AS
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201206807-91
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Agnes Kielland

Dato: 29.08.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass: TURBINVEIEN 15 - 21

Eiendom: 236/231/0/0

Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS

Adresse: Postboks 6666 St Olavs plass co
OBOS, 0129 OSLO

Søker: MULTICONSULT NORGE AS

Adresse: Nedre Skøyen vei 2, 0276 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Turbinveien 15 - 21 - Oppføring av fire boligblokker - Kværnerbyen felt E4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire boligblokker mottatt 07.06.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201206807			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Landskapsplan - Oversiktsplan	L-X-LP-00-01	15.05.2012	2/31
Plan 00	00	16.08.2012	10/19
Plan 01	01	16.08.2012	10/20
Plan 02	02	16.08.2012	10/21
Plan 03	03	16.08.2012	10/22
Plan 04	04	16.08.2012	10/23
Plan 05	05	16.08.2012	10/24
Plan 06	06	16.08.2012	10/25
Plan 07	07	16.08.2012	10/26
Plan 08	08	16.08.2012	10/27
Takplan	09	16.08.2012	10/28
Snitt A-A	50	16.08.2012	10/29
Fasader nord og sør	30	16.08.2012	10/30
Fasader øst og vest	31	16.08.2012	10/31



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Fasader gårdsrom nord og sør	32	16.08.2012	10/32
Fasader gårdsrom vest og øst	33	25.05.2012	10/33
T-BRA plan 1 felt E4	E4-A-01-08	26.09.2012	14/6
Lengdesnitt avkjørsel	E4D-A-D-00-200-5	14.03.2013	21/11

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Bekreftelse på at friområdene er helt ferdig opparbeidet jf. krav gitt i siste brukstillatelse 10.03.2015 ble mottatt 13.08.2019.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurensset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurensset grunn er behandlet i brev datert 11.09.2018.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling

Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2019 av:

Agnes Kielland - saksbehandler

Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:

OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO,
wenche.engseth@obos.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MULTICONSULT NORGE AS
Nedre Skøyen vei 2
0276 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201206807-91
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Agnes Kielland

Dato: 29.08.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass: TURBINVEIEN 15 - 21

Eiendom: 236/231/0/0

Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS

Adresse: Postboks 6666 St Olavs plass co
OBOS, 0129 OSLO

Søker: MULTICONSULT NORGE AS

Adresse: Nedre Skøyen vei 2, 0276 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Turbinveien 15 - 21 - Oppføring av fire boligblokker - Kværnerbyen felt E4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire boligblokker mottatt 07.06.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201206807			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Landskapsplan - Oversiktsplan	L-X-LP-00-01	15.05.2012	2/31
Plan 00	00	16.08.2012	10/19
Plan 01	01	16.08.2012	10/20
Plan 02	02	16.08.2012	10/21
Plan 03	03	16.08.2012	10/22
Plan 04	04	16.08.2012	10/23
Plan 05	05	16.08.2012	10/24
Plan 06	06	16.08.2012	10/25
Plan 07	07	16.08.2012	10/26
Plan 08	08	16.08.2012	10/27
Takplan	09	16.08.2012	10/28
Snitt A-A	50	16.08.2012	10/29
Fasader nord og sør	30	16.08.2012	10/30
Fasader øst og vest	31	16.08.2012	10/31



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



TEGNINGS TITTEL
Plan 02

TEGNINGS PAPER
02

REVISJON

HENVISNINGER:

MERKNADER:

Leilighetstyper

2 roms

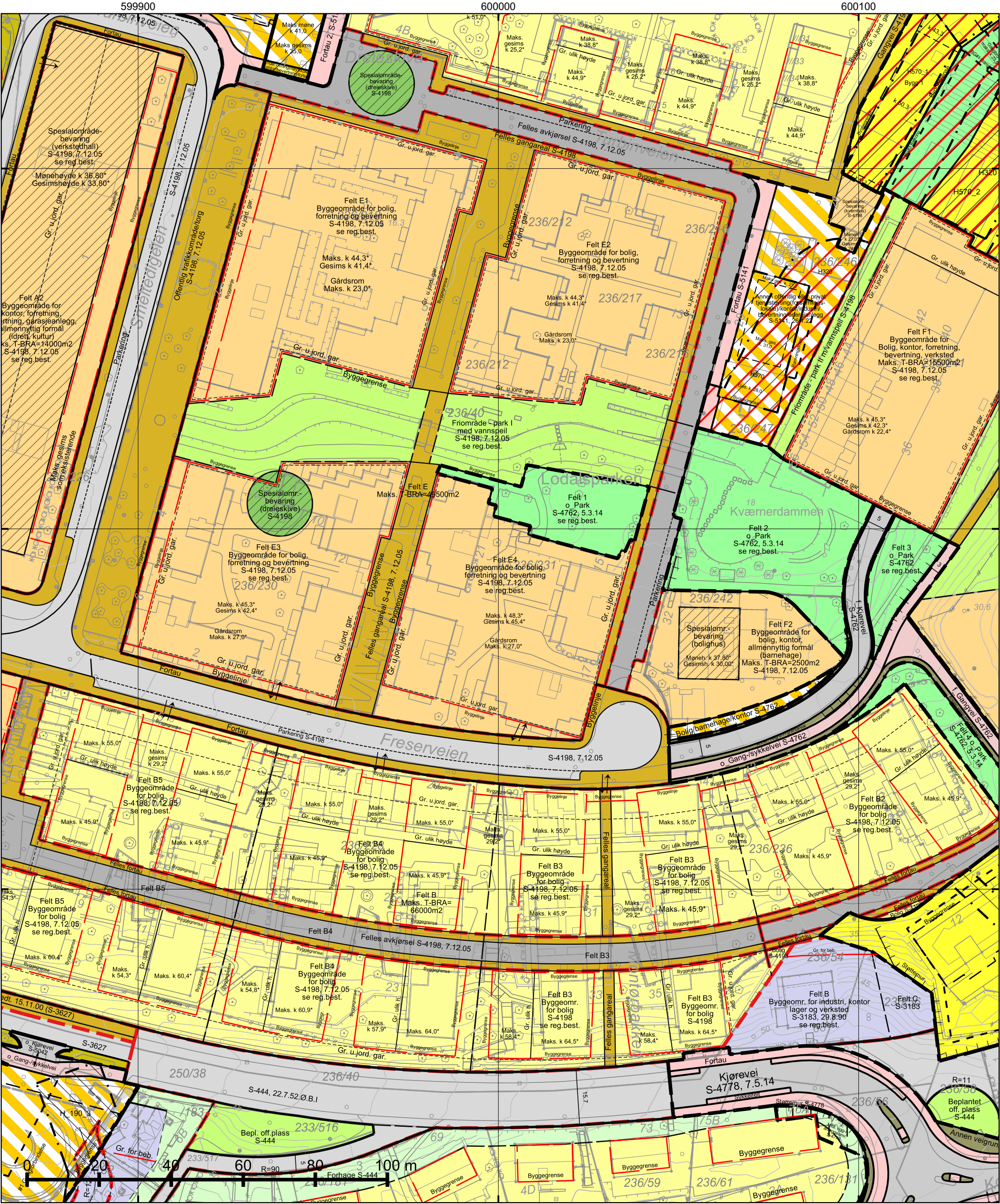
3 roms

4 roms

5 roms

Fellesareal

Rev	Revisjon	Dato	Tegn	Kontroll
PROSJEKTERINGSGRUPPEN:				
ARKITEKT	tegn_3 AS Lilleakerveien 8 Pb 18, 0216 Oslo	BRANN	REINERTSEN AS Leiv Eiriksson Senten 7492 TRH	
BYGG	REINERTSEN AS Lilleakerveien 8 Pb 18, 0216 Oslo	GEOTEK		
ELEKTRO	REINERTSEN AS Lilleakerveien 8 Pb 18, 0216 Oslo	UTOMHIS	TEGN3 AS Lilleakerveien 8 Pb 18, 0216 Oslo	
VVS	REINERTSEN AS Lilleakerveien 8 Pb 18, 0216 Oslo			
BYGGHERRE		LOKALISERINGSFIGUR		
PROSJEKT Kvæernerbyen E4		PRIS ENFØRBERE		
TEGNINGS TITTEL Plan 02		tegn_3		
TEGNINGS TITTEL Plan 02		TEGNINGS PAPER 02		REVISJON
TEGN	AS	TITTEL	EK	SKAL
AVSLUTNINGSTYPEN: 10 - BYGGERE LØS				



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 21.08.2025

Bruker: lks

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunediplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330522/ 86517565

Adresse: TURBINVEIEN 17

Gnr/Bnr: 236/231

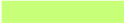
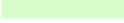
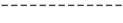
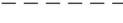
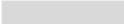
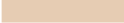
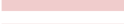
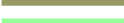
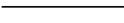
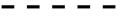
Deres ref.: 63976/ DA@MSEMER

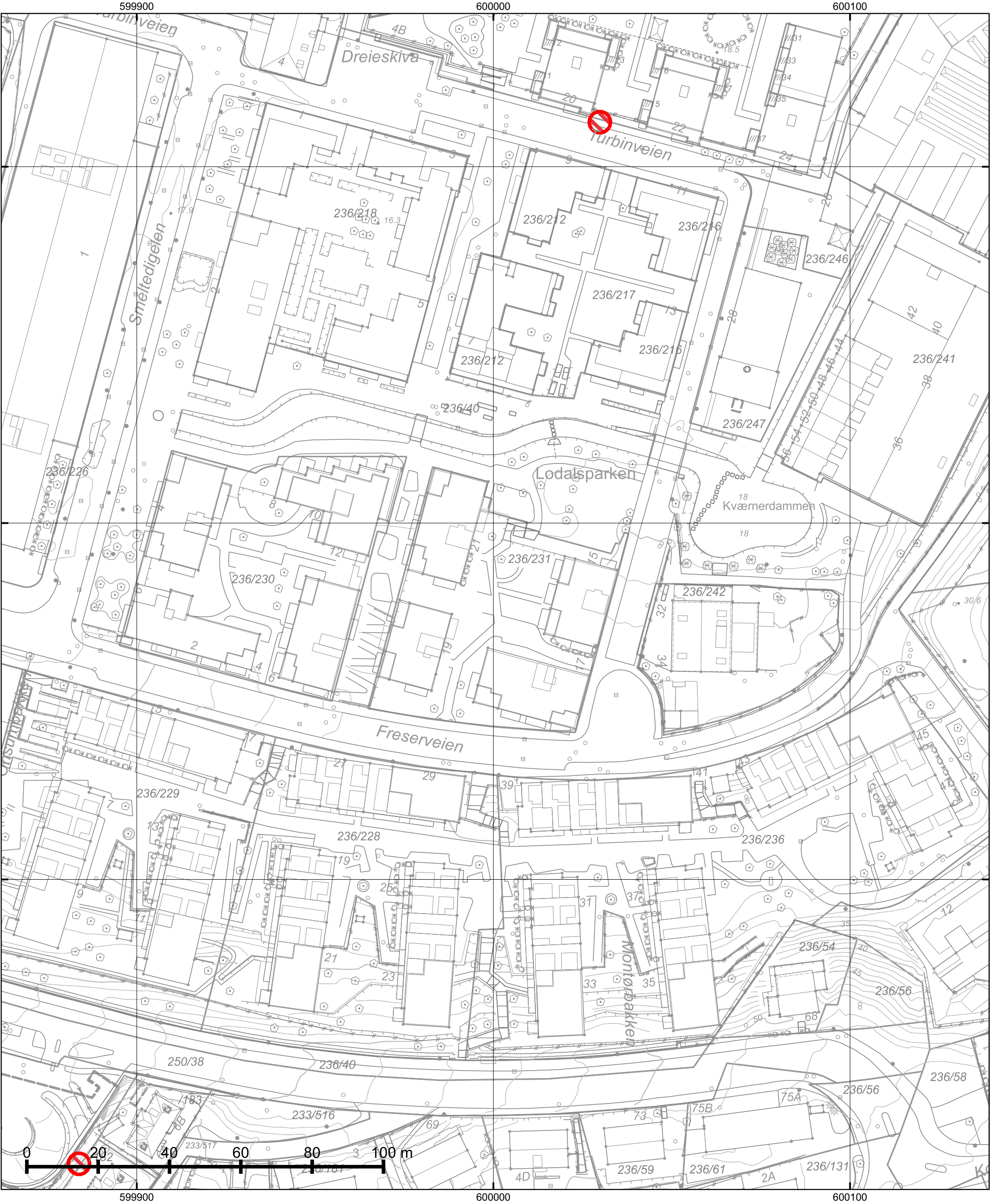
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

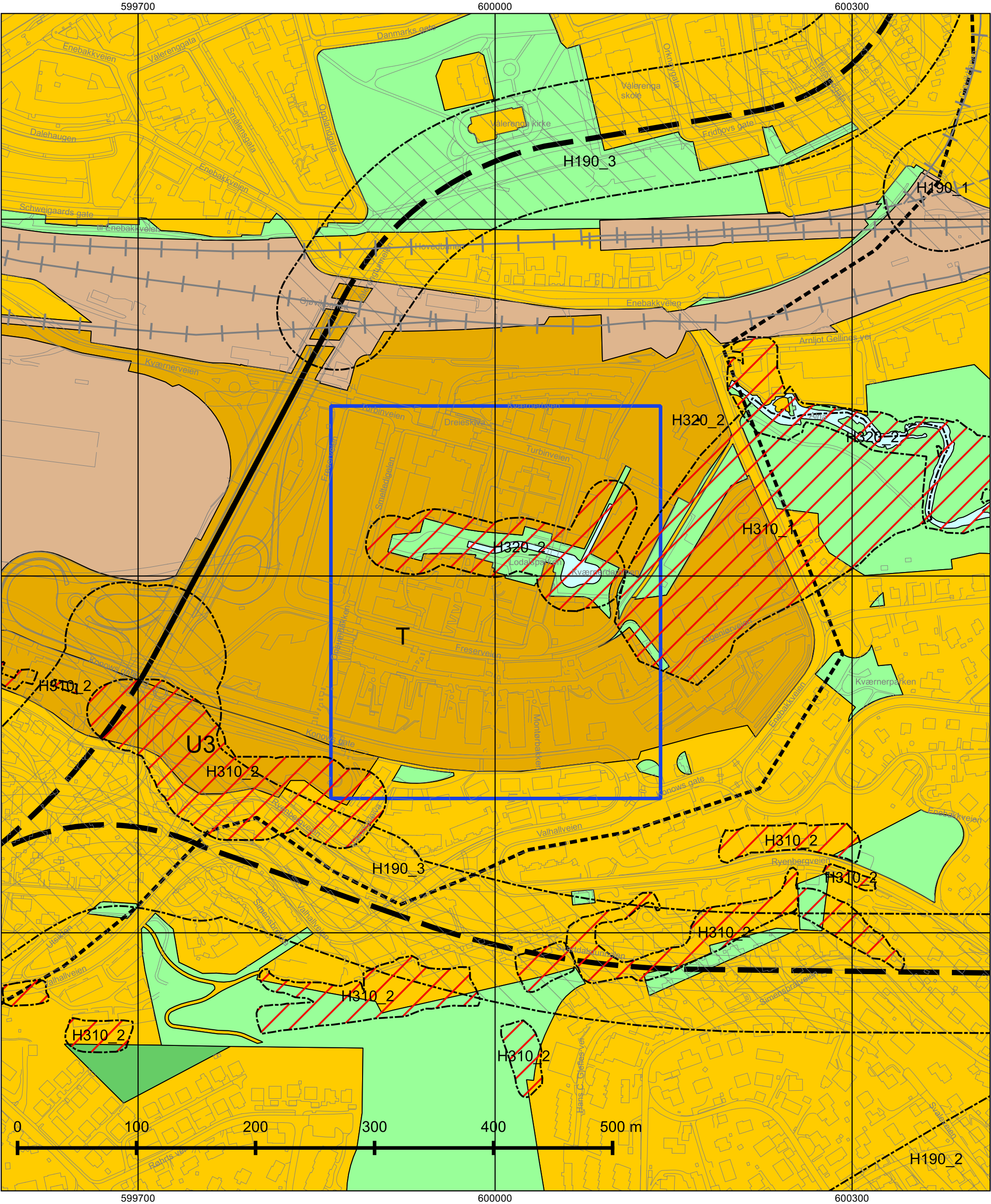
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpFareSone
	70 - Felles avkjørsel		RpFareGrense
	73 - Felles gangareal		70 - Felles avkjørsel
	78 - Forhage		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		78 - Forhage
	140 - Bolig/forr./kontor		311 - Annet veiareal
	141 - Forr./kontor/offentlig		312 - Fortau
	142 - Forr./kontor/industri		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	143 - Kontor/bolig		325 - Veigrunn i tunnel
	144 - Forr./bolig		913 - Formåavgrensning
	147 - Kontor/offentlig		930 - Reguleringslinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		934 - Regulert trikkespor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		935 - Regulert parkeringsfelt
	311 - Annet veiareal		Formålgrense
	312 - Fortau		Plangrense (gammel lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrense (ny lov)
	330 - Parkering/utfartsparkering		RpRegulertHøyde
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Grense for bebyggelse
	1110 - Boligbebyggelse		Byggegrense
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Beregnet senterlinje veg
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2011 - Kjøreveg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2012 - Fortau		Byggegrense
	2015 - Gang-/sykkelveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Regulert støttemur
	2017 - Sykkelveg/-felt		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Inn-/utkjøring
	3040 - Friområde		Avkjørsel
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturSone		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 21.08.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 330522/ 86517565	Deres ref.: 63976/ DA@MSEMER
	Adresse: TURBINVEIEN 17	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 236/231	





Oslo

Dato: 21.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 330522/86517565

Deres ref.: 63976/ DA@MSEMER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

S-4762

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Turbinveien / Freserveien i Kværnerbyen, som reguleres til: -Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage / kontor - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, gang/sykkelvei, gangvei, annen veigrunn (grøntareal) -Grønnstruktur - park (felt 1-4)

Vedtaksdato: 05.03.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201100228](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201100228

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TURBINVEIEN / FRESERVEIEN I KVÆRNERBYEN / LODALEN Gnr. 236 bnr. 40

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2 201100228 datert 18.04.2013, revidert 21.10.2013.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig / barnehage / kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjørevei, gang/sykkelveg, gangveg, annen veggrunn (grøntareal)
- Grønnstruktur – park (felt 1-4)

§ 3 Bebyggelse og anlegg: bolig / barnehage / kontor

Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende byggeområde for bolig, kontor og allmennyttig formål (barnehage).

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjørevei

Kjøreveien skal være felles for: gnr./bnr. 236/40,44,52 og 233/270 og senere utskilte parseller fra disse. Arealet skal opparbeides i en bredde på 5,0 meter, som vist på plankartet.

4.2 Gang- / sykkelvei

Gang- og sykkelveien skal være offentlig. Gang- og sykkelveien skal anlegges som vist på plankartet i en bredde på 3,0 m.

4.3 Gangvei

Gangveien skal være felles for: gnr./bnr. 236/40,44,52 og 233/270 og senere utskilte parseller fra disse, og opparbeides som vist på plankartet.

4.4 Annen veggrunn - grønntareal

Annen veggrunn langs offentlig gang- og sykkelvei skal være offentlig. Annen veggrunn langs felles gangvei og kjørevei skal være felles for: gnr./bnr. 236/40,44,52 og 233/270 og senere utskilte parseller fra disse og skal opparbeides parkmessig samtidig med opparbeidelse av tilliggende veiareal.

§ 5 Grønnstruktur – Park

5.1 Fellesbestemmelser

Parkarealene skal være offentlige. Det tillates oppsatt skulpturer og installasjoner for lek og opphold. Det skal opparbeides turvei gjennom parkene felt 1-3.

5.2 Park – Felt 1

Parken skal ha bestemmelser som tilliggende friområde – park I.

5.3 Park – Felt 2

Det skal opparbeides park 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 kvernhuset.

5.4 Park – Felt 3

Parken skal beplantes med variert vegetasjon og opparbeides samtidig med kjøreveien til felt F1.

5.5 Park – Felt 4

Parken skal beplantes med variert vegetasjon og opparbeides samtidig med gangveien og tilliggende annen veggrunn - grønntareal.

§ 6 Geotekniske forhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det for alle tiltak innenfor planområdet vedlegges analyser av grunnforholdene. Det skal redegjøres for eventuelle tiltak for sikring av grunn før det gis rammetillatelse.

§ 7 Overvann

Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for håndtering av overvann. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Turbinveien / Freserveien i Kværnerbyen, som reguleres til

- Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig / barnehage / kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, gang/sykkelveg, gangveg, annen veggrunn (grøntareal)
- Grønnstruktur – park (felt 1-4)

som vist på kart merket kartnummer 201100228, datert 18.04.2013 og revidert 21.10.2013.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.03.2014 sak 53.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.03.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Daria Zuzanna Dymarska
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: daria.dymarska@emera.no

Deres ref.: 02250107 . Vår ref.: 0684-1-3017

Dato: 22.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Francis Borettslag
Organisasjonsnr: 914147816
Andelseier: Grøtting, Irina
Medeier:
Leilighetsnummer: 3017
Adresse: Turbinveien 17, 0195 OSLO
Andelsnummer: 99
Gnr. 236
Bnr. 231

Borettsinnskudd: Kr. 660 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6595997.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Parkering er omtalt i borettslagets vedtekter. Av vedtektene følger også en oversikt over hvilke plass som tilhører de ulike leilighetene. Plasser som ikke følger leilighetene ved salg er lagt inn som egne objekter. Oslogarasjene AS eier 33 av garasjeplassene og 4 av MC plassene. For spørsmål om mulighet til å leie disse plassene kan Oslogarasjene AS kontaktes på 22 86 59 55. Nøkler/skilt kan bestilles hos Styret på e-postadresse. Navneendring på ringeklokkeblå bestilles hos styret. Styret e-post francis@styrerommet.no. Se Francis Borettslags hjemmeside på francisborettslag.no for ytterligere informasjon. Det anbefales at megler setter seg inn i siste godkjente årsberetning og boligsselskapets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler. IN-lån: forfall 30.11 og 31.05 Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene. Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m²; bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom. For Francis borettslag utgjør denne brøken 7 930/165 020. Sameierne i Kværnerbyen Utomhussameie representeres ved styrerepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207458740
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	162 094 492,00
Innfrielsesdato:	30.05.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 801,23,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto oppvarming	595,00	
Lån nr: 9820745874; IN lån 1 - Akonto renter	5 597,84	
Lån nr: 9820745874; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 570,39	
Felleskostnader	4 038,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	322,-
Fradragsberettigede kostnader:	72 309,-
Annen formue:	28 486,-
Gjeld:	1 330 341,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207458740
Restsaldo:	1 314 073,61
Kapitalkostnader:	7 160,45

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 314 073,61,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh Krefting pr. e-post: marie.rygh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Yngvill Ofstad, e-post: francis@styrommet.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 <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget 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

HUSORDENSREGLER FOR

FRANCIS BORETTSLAG

Vedtatt i januar 2015

Vedtatt endret på Generalforsamling 10.06.2020 og Generalforsamling 08.06.2021.

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 de til enhver tid gjeldende 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 søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Dette gjøres ved oppslag i oppgangene, og evt. på borettslagets Facebook-gruppe. Andelseiere plikter å sørge for at naboene ikke blir uforholdsmessig sjenert under sammenkomstene.

Ved festlige lag må verandadører og vinduer holdes mest mulig lukket, og må lukkes helt kl. 22.00 / 23.00. Dette fordi lyden bærer veldig godt mellom byggene våre, og lukkede dører og vinduer vil begrense lyden som når naboer. Det skal være ro mellom 22.00 og 07.00 alle hverdager, og i helga (natt til lørdag og søndag) skal det være ro mellom 23.00 og 07.00.

§ 3 Bruk av balkongene

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.

Ved vasking av balkonger bør en ta spesielt hensyn til naboer under, å ikke spyle eller helle bøtter med vann utover verandagulvet. Bruk vaskeklut eller lignende og hell det resterende møkkete vannet i toalettet.

§ 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. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 6 Søppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Restavfall, plastavfall og matavfall skal sorteres i hver sine poser. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor avfallscontainerne. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg søppel i fellesarealene. Farlig avfall skal leveres til gjenbruksstasjoner eller annet egnet mottak.

§ 7 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser, som i bodanleggene. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst eller hindrer nødutganger.

Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander som sko, skostativ, klær, leker i fellesarealene, av brannsikkerhetsmessige årsaker. Løsøre gjør det også vanskelig for rengjøringsarbeiderne å komme til.

Fellesarealet skal holdes ryddig. Leker skal holdes på lekeplasser eller i den enkelte leilighet når det ikke er i bruk.

Oppslag er kun tillatt hengt opp på oppslagstavlene. Vegger, dører, heiser, trappeoppganger m.m. skal være fri for oppslag, påskrift osv.

§ 8 Solavskjerming

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

§ 9 Bodareal

Det er ikke tillatt å sette fra seg løse eiendeler i gangene i bodarealet, da dette er en hindring for nødutganger. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige gjenstander i bodarealet som gassbeholder til grill, bensin, motorsykler eller annet, av hensyn til brannsikkerheten. Det er heller ikke tillatt å dekke til boden eller å stable gjenstander så høyt at de er i veien for sprinkleranlegget. Sperrer du for sprinklene kan dette fordre økonomiske konsekvenser ved en eventuell brann. Tildekking av boder er også til hinder for styrets arbeid i å sjekke boder for brannsikkerhet.

§ 10 Garasjeareal

Det er kun beboere med egen eller leid parkeringsplass i anlegget som har rett til å parkere i garasjearealet. Det er tillatt med lån av andres plasser etter avtale. Det er ikke tillatt å lade elbil fra stikkontakter som tilhører felles garasjeanlegg. Dersom en ønsker å lade kjøretøy i garasjeanlegget, må en installere en ladeboks i tråd med borettslagets gjeldende avtale for ladebokser.

§ 11 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.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal 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.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne 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.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:

Vedtekter for Francis borettslag org nr 914 147 816

vedtatt i stiftelsesmøte den 15.08.2014. Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2019 og 02.06.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Francis 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) Francis borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

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 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil 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) Neker 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 opptil 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) Enkelte andelseiere i første og andre etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplering av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Borettslaget, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over andelseieres utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

(5) På borettslagets eiendom ligger et amfi som alle beboerne i Kværnerbyen har bruksrett til. Det er driftssameie i Kværnerbyen som er ansvarlig for vedlikehold av dette området.

(6) Andelseiernes parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i borettslagets garasjekjeller. 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.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleislån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut til beboere i Kværnerbyen. Ved utleie av parkeringsplass skal andelseier gi beskjed til styret via e-post, med navn og kontaktinformasjon til leietaker. Andelseier sørger for at leietaker har nødvendig nøkkel til utgangsdør i garasjen. Nøkkel kan bestilles fra styret. Andelseier må sørge for at kjøretøyet kan flyttes ved behov (som for eksempel ved garasjevask).

(7) Garasjeplass nr 7-10, 12, 15, 18-24, 30, 33-35, 43, 46, 48, 52-55, 69-76 og 83-90 (totalt 40 garasjeplasser) inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Kjøper er nødvendigvis ikke andelseier i borettslaget og bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er beboer i Kværnerbyen. Garasjeplassen kan leies ut til beboere i Kværnerbyen. Det tinglyses bruksrett til disse plassene i borettslagets eiendom.

Garasjeplass nr. 7, 9, 10, 18-24, 33, 34, 53-55, 69-76 og 83-90 (totalt 31 plasser) eies av Oslo Garasjene AS. Andelseiere i borettslaget har med 4 måneders varsel rett til å leie 9 av de ovennevnte parkeringsplassene som Oslo Garasjene AS har bruksrett til. Oslo Garasjene AS kan alternativt oppfylle sin forpliktelse ved å stille til disposisjon p-plasser på andre eiendommer i Kværnerbyen, i rimelig nærhet til borettslaget. Dersom andelseiere i Francis Borettslag kjøper bruksrett til p-plass, reduseres borettslagets rett til å leie p-plass tilsvarende.

(8) MC-plass nr MC1, MC2, MC4, MC5, MC6, MC7, MC8 og MC9 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. MC-plassen kan leies ut til beboere i Kværnerbyen.

(9) Noen av borettslagets parkeringsplasser 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 handikaplass. 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 handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Parkeringsplasser med ladeboks vil bli byttet med parkeringsplass med ladeboks, og tilsvarende byttes plasser uten ladeboks med plasser uten ladeboks. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(10) I garasjeanlegget er det tilrettelagt for montering av ladebokser på alle parkeringsplassene (fra 2019). Andelseiere som disponerer parkeringsplass har anledning til å kjøpe en egen ladeboks fra borettslagets ladepartner (per 2019 Grønn Kontakt). Det er ikke anledning til å kjøpe alternative ladebokser, da ladingen i Francis er lagt opp i et laststyrt system. Det er forbudt å lade via skjøteledning. Strømforbruket og administrasjonskostnader knyttet til lading faktureres hver enkelt beboer fra borettslagets partner.

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. I tillegg disponerer eier av leilighet 4002, 4004, 5013 og 8001 en ekstra bod i fellesanlegget. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til.

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.

(12) 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 opptil 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).

(7) Når det gjelder korttidsutleie, er det ikke anledning til å leie ut egen bolig i mer enn 30 dager per år. Det må sendes en anmodning til styret med kontaktinformasjon til leietaker ved hvert enkelt utleieforhold

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.

(3) Det er ikke tillatt å skifte til en kjøkkenvifte med egen motor. Ventilasjonsanlegget i borettslaget er et balansert sentralanlegg. Denne balansen må ikke påvirkes av beboerne, verken ved skifte av ventilator på kjøkken til en motordrevet vifte eller ved å stenge for ventiler i egen leilighet. Et eventuelt skifte av kjøkkenvifte skal utføres av en kvalifisert ventilasjonsentreprenør, slik at det sikres at den nye kjøkkenvifta fungerer med ventilasjonsanlegget i blokka. Styret vil kunne kreve at andelseier dekker kostnader for tilleggsarbeider dersom det oppdages at andelseier har påvirket balansen i ventilasjonssystemet.

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. Andelseiere, med eget utomhusareal (jf pkt. 4-1 (4)), har ansvar for vedlikehold av arealet samt vedlikehold av beplantning etc.

(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 karmen.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i trygghende 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.

Andelseieren er forpliktet til å rengjøre filteret i kjøkkenvifta ved jevne mellomrom, samt tørke over støv fra ventiler i leiligheten.

(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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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

Borettslaget har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Borettslaget vil være forpliktet til å

betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Borettslaget 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 Borettslaget vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m² bebygd areal i Borettslaget 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 på Borettslagets generalforsamling.

10-3 Endring

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med de unntak som følger av pkt. 4-1 (5) og pkt. 10-3

(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 boretslovene

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

VEDLEGG 1 FRANCIS BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 21.07.22

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.
1001	1			3
1002	2			4
1003	3			1
1004	4			60
1005	5			2
2001	39			6
2002	40	36	HC 4	5
2003	41	37	HC 5	10
2004	42			7
2005	6	29		63
2006	7			62
2007	8	28		61
2008	9	27		64
2009	10	31		67
2010	62	104		133
2011	63			125
2012	64	103		123
2013	65	102		132
2014	94			19
2015	95			20
2016	96	5		22
2017	97			21
3001	43	38	HC 6	14
3002	43	39		15
3003	45	40		16
3004	46			87
3005	11	45		70
3006	12			73
3007	13			65
3008	14			66
3009	15	68		99
3010	16	47		100
3011	66	101		124
3012	67			130
3013	68			53
3014	69			51
3015	70	100		52
3016	98	11		23
3017	99			24
3018	100			25
3019	101			26
3020	102	2		27
3021	103			28
4001	47	41		17
4002	48	42		18 og 34
4003	49	44		88
4004	50			8 og 9

4005	17	82		101
4006	18			77
4007	19			59
4008	20	60		58
4009	21	63		78
4010	22	62		79
4011	71	99		131
4012	72			37
4013	73			48
4014	74			49
4015	75	98		50
4016	104	13		31
4017	105			29
4018	106			30
4019	107			32
4020	108	14		43
4021	109			33
5001	51	65		89
5002	52	66		90
5003	53	67		91
5004	54			11
5005	23	61		80
5006	24			102
5007	25			57
5008	26			56
5009	27	64		104
5010	28			103
5011	76	97		129
5012	77			44
5013	78			41 og 36
5014	79			45
5015	80	96		42
5016	110	17	HC 3	46
5017	111			122
5018	112			107
5019	113		HC 1	108
5020	114	16	HC 2	47
5021	115			111
6001	55	81		92
6002	56	80		93
6003	57	79	HC 9	94
6004	58			12
6005	29	58		136
6006	30			137
6007	31			68
6008	32			69
6009	33	57		138
6010	34	56		81
6011	81	91	HC 10	128
6012	82			71
6013	83			72

6014	84			74
6015	85	6		75
6016	116	116		109
6017	117			112
6018	118			113
6019	119			116
6020	120	107		110
6021	121			118
7001	59	78	HC 8	95
7002	60			13
7003	61	77	HC 7	105
7004	35	49		106
7005	36	50		84
7006	37	51		82
7007	38	32		83
7008	86	26		38
7009	87			98
7010	88			97
7011	89			76
7012	90	4		96
7013	122	94		115
7014	123			119
7015	124			121
7016	125			85
7017	126	93	HC 12	114
7018	127			86
8001	91	1		54 og 126
8002	92	25		55
8003	93	3		127
8004	128	92	HC 11	117
8005	129	95		120
8006	130	105		40
8007	131	108		39

*Er omsettelige jf. pkt. 4-1 (7)

**Er omsettelige jf. pkt. 4-1 (8)



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 684

FRANCIS BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FRANCIS 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:

4. juni 2025 kl. 18:00, Fyrhuset i Kværnerbyen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FRANCIS BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Yngvill Ofstad 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 Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet

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. 0684 Francis Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024-684.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Yngvill Ofstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haakon Peikli Johannessen
- Kjetil Anker Smestad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birger Westlund
- Rizwan Abdul Rashid

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Lynn Nygaard
- Veronica Katralen Furfjord

Vedlegg

1. Valgkomiteens_innstilling_Francis_Borettslag_2025.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Inger Ora

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Yngvill Ofstad
-

Styrets årsrapport

I 2025 er det faktisk gått 10 år siden de første beboerne flyttet inn i Francis borettslag. Gratulerer med jubileet! Ti år med hyggelig naboskap er jo nesten verdt en liten feiring. Vi har allerede invitert til ett nabotreff på Kraft i år, og det kommer en invitasjon til i løpet av året.

10 år betyr også at bygget vårt ikke er helt nytt lenger, noe som igjen innebærer at enkelte ting trenger vedlikehold og utskiftinger. Vi har i år allerede skiftet ut noen pumper i tekniske rom, vi har skiftet brannslukningsapparater, vi må skifte vaier i en heis og vi må i år også skifte ut varme- og varmtvannsmålerne våre. Mer om det nedenfor. Vi ser også at oppgangene kan trenge litt oppfriskning på både gulv og vegger om ikke lenge. 10 år betyr også at vi har betalt ned det første felleslånet vårt, og begynner å betale ned på det andre.

I løpet av det siste året har vi fått installert fiber i alle leilighetene, gjennom en fornyet avtale med Telia. Vi har også gått over fra Mer til Wattif som ladepartner i borettslaget etter at Mer sluttet med lading i borettslag. Styret har som vanlig hatt fokus på kostnadsstyring, for å sørge for at borettslagets økonomi er likvid og at vi til enhver tid har nok disponible midler til å dekke eventuelle uforutsette utgifter.

Kværnerbyen Velforening har arrangert ulike fellesaktiviteter og er i gang med å få på plass en avtale med Obos Samfunnsarena om utleie av Fyrhuset, blant annet. Kværnerbyen Utomhussameie har jobbet med å avklare eiendomsgrenser med Oslo Kommune, samt utbedret belysning og beiset og fikset utemøblene. De jobber også med å utbedre hull i veien, samt med vedlikehold av basket- og fotballbanen.

Vi vil som vanlig takke for tillitten fra alle beboere i Francis borettslag. Takk for gode innspill og tilbakemeldinger og for samarbeidsviljen deres. Vi kunne ikke fått til det vi gjør uten et godt samarbeid med alle dere – så takk for det!

STYRETS GENERELLE ARBEID

Styret avholder styremøter hver måned, og styremedlemmene har ellers en jevnlig og til tider daglig dialog utenom styremøtene. Vi har hatt både budsjettmøte og regnskapsmøte med forretningsfører i Obos, og har ellers god kontakt ved behov.

Styret jobber for å svare på både e-poster og spørsmål på Vibbo og i Facebookgruppa så raskt vi kan. Vi opplever at Facebookgruppa fortsatt fungerer godt, det er en god tone, relevante spørsmål, og det er en fin måte for styret å kommunisere på. Styret bruker nå Vibbo enda mer aktivt enn tidligere. Her legger vi ut stadig mer informasjon og vi legger ut nyhetssaker med e-postvarsel. Vibbo brukes også i forbindelse med generalforsamlinger. Under «Min bolig» finner du praktisk informasjon om din leilighet, som for eksempel husleiefakturaene dine og skatteopplysninger. SMS tar vi i bruk en sjelden gang, når det er behov for viktige påminnelser.

Vi ber om at dere fortsetter å kontakte styret via e-post, Vibbo eller facebookgruppa, da disse kanalene går til alle i styret og vi kan avklare oss imellom hvem som er best til å svare på henvendelsen. Personlige meldinger via Messenger o.l. ønsker vi helst ikke. De har lett for å ikke bli oppdaget, og styret ønsker å kunne dokumentere henvendelser som kommer inn til oss.

Styret følger ellers opp alle serviceavtalene våre, som vaktmester, rengjøring, heis, gartner / snømåking, ventilasjon, varme, rør- og sprinkler, elektriker, Internett / TV, brannsikkerhet, garasjeport, dørlåser og lignende. Vi bistår ved eierskifte og utleie, bestiller nøkler, brikker og portåpnere, oppdaterer ringetablå, organiserer dugnad, følger opp forsikringssaker i tillegg til diverse andre oppgaver. Vi går også lovpålagte HMS-runder på bygget, som oftest i samarbeid med vaktmester.

To representanter fra Francis brl. sitter i styret i Kværnerbyen Velforening, og Francis har også deltatt på årsmøtet til Utomhussameiet i Kværnerbyen. Utomhus har ansvar for driften av fellesarealene i Kværnerbyen, her deltar også næringseiendommene og Obos. Velforeningen arrangerer kulturaktiviteter i Kværnerbyen og bidrar generelt med å støtte opp om beboernes trivsel og felles interesser. Her deltar kun boligselskapene i Kværnerbyen, ikke næringsdelen. Velforeningen har det siste året arrangert Sankthansfeiring, bidratt på Elvevandring og Spøkelsene i Svartdalen, arrangert julegrantenning med korsang, Kværnerbylekene og samling etter dugnaden. Nytt av året er et formelt samarbeid med OBOS Samfunnsarena, noe som vil bety flere hverdagsaktiviteter og etter hvert utleie av Fyrhuset for beboere i Kværnerbyen.

FØRSTE FELLESLÅN ER NEDBETALT – NÅ BEGYNNER VI Å BETALE PÅ DET ANDRE

Den 30. mai 2025 har vi nedbetalt det ene av våre to felleslån. Dette vil medføre noe endring i husleien for oss (bortsett fra for de som har nedbetalt sin andel av felleslånet ved hjelp av IN-ordningen).

Siden etableringen av Francis borettslag i 2015, har borettslaget hatt to felleslån. Ett lån med 10 års nedbetaling som vi har betalt både avdrag og renter på fram til nå, og ett større lån på 40 år som vi kun har betalt renter på. Dette siste lånet har vært avdragsfritt i disse ti årene.

Nå som det minste lånet er nedbetalt, skal vi begynne å betale ned avdrag på det største lånet. Dette vil bety noe endring i beløpet hver og en av oss betaler for felleslån gjennom husleia. Renter og avdrag på det minste lånet vil bli borte, mens vi fortsetter å betale renter på det store lånet, samt at vi da i tillegg begynner å betale avdrag på dette.

På husleia de har det gjerne stått "kapitalkostnader lån 1" og "kapitalkostnader lån 2". Kapitalkostnader betyr renter og evt. avdrag. Nå vil altså kapitalkostnader lån 2 bli borte, mens kapitalkostnader lån 1 vil øke fordi vi skal betale avdrag på dette. Beløpet vil øke litt ulikt for alle.

For å finne ut hvor mye beløpet vil øke for din bolig, kan du ta en kikk på listen nederst i denne innkallingen. Her er det en liste over alle leiligheter med "Potensiell endring i felleskostnader fra 01.06.2025". Den samme lista har stått på samtlige innkallinger til årsmøtene våre. Husk da at kapitalkostnader lån 2 som du betaler i dag, må trekkes fra denne potensielle økningen.

Dersom du ønsker en nedbetalingsplan for din bolig fra 01.06.2025, kan du kontakte vår forretningsfører i Obos Marie Rygh: marie.rygh@OBOS.no Men det er fint om du forsøker å regne litt selv først, evt. se på kommende husleier, så hun ikke får 131 eposter på en gang.

UTSKIFTING AV VARME- OG VARMTVANNSMÅLERE I ALLE LEILIGHETER

Våre varme- og varmtvannsmålere fra Techem er nå over 10 år gamle og må derfor skiftes ut. Batteritiden er ikke lenger, dessverre. Det er viktig at disse målerne fungerer, slik at alle får riktige avregninger for bruk av varmtvann og varme i radiatorene fra Techem. Vi har alle to målere i leilighetene våre; en i taket på badet og en i leiligheten et sted (i et avlangt skap i gangen eller i inneboden, for eksempel).

Dette betyr at Techem og Rørpartner skal inn i alle leilighetene våre i løpet av to uker i månedsskiftet august / september for å skifte ut disse to målerne. Det betyr igjen at du må være hjemme det tidspunktet de kommer, eller evt. ordne at noen har nøkkel til din leilighet på dette tidspunktet. Rørpartner kan bistå med dette, evt. om du avtaler med en nabo. Eller oppgir kode om du har kodelås på døra di. Vi kommer tilbake med mer informasjon om dette snart.

FIBER MED TELIA, OG LINNEÆR TV ER BLITT VALGFRITT

I fjor inngikk styret en ny avtale med Telia. Dette innebar installasjon av fiber i alle leilighetene, som vi fikk

gjennomført gjennom høsten. Takk for samarbeidet med å slippe fiber-dragerne inn hos dere! Samtidig ble TV skilt ut som en separat og valgfri del av avtalen. Bakgrunnen var at lineær-TV er et tilbud stadig færre benytter seg av, og det derfor ikke er fornuftig at fellesskapet skulle betale for en tjeneste som ikke alle bruker. Det betyr også at borettslagets kostnader totalt sett gikk noe ned, noe vi var avhengig av pga. andre økte kostnader. Beboere som ønsker å ha en TV-boks, får nå en separat månedlig faktura for dette fra Telia (prisen vil variere utfra hvor mange poeng en ønsker).

BRANNSIKKERHET – UTSKIFTNING AV ALLE BRANNSLUKKERE

Styret er ansvarlig for brannsikkerheten både i boenhetene og i fellesarealene. Vi er blant annet forpliktet til å utføre trykktester av brannslangene hvert femte år, samt å sjekke slukningsutstyr i leilighetene jevnlig og brannvarslingsanlegget årlig. Honeywell og Norsk Brannvern bistår oss i dette arbeidet. Honeywell utfører test av brannvarslingsanlegget vårt, Norsk Brannvern tester brannslukkere både i leiligheter og fellesarealer. I 2024 var brannslukkerne våre 10 år, noe som medførte at de måtte skiftes ut. I tillegg blir alle nødlys og nødutgangskilt gjennomgått på årlig service av elektriker.

Framover kommer Norsk Brannvern til å sjekke brannslukkerne våre hvert tredje år. De mener at vi har gode rutiner hos oss, og kravet er hvert femte år. Styret er likevel enig med Norsk Brannvern om at hvert tredje år er en bra syklus. Ta gjerne å snu opp-ned på slukkeren din et par ganger i året. Om du mangler slukker eller opplever at slukkeren din ikke er i orden, ta kontakt med styret. **Det er livsviktig at slukkeren din fungerer!**

Vi har en **branninstruks** i alle oppgangene, samt en instruks for brannsikkerhet i bodene («Bodvettregler») som henger i bodene. Begge er også å finne på Vibbo, sammen med instruks for avstilling av brannalarm når det ikke brenner. Ta gjerne en kikk på disse ved jevne mellomrom.

Avstillingspanelet finnes ved alle utgangsdørene våre i første etasje (hvit boks med rød og grønn knapp) Denne gjør at vi kan, når alarmen går i leiligheten og det ikke er brann, avstille alarmen slik at den ikke går i hele borettslaget og brannvesenet kommer. Kostnaden for uttrykning går til beboer dersom det ikke er brann og alarm i hele bygget kunne vært avverget.

Norsk brannvern anbefaler oss også om å ha en brannspray på kjøkkenet, dette i tillegg til og ikke i stedet for brannslukkeren. Men en brannspray er gjerne lettere tilgjengelig enn brannslukkeren, og gir mindre skade i etterkant. Disse er å få tak i hos for eksempel Jernia eller Clas Ohlson.

Vi oppfordrer alle dyreeiere i borettslaget om å bestille et brannklistermerke til døra. Dette vil fortelle brannvesenet at det er dyr i leiligheten som må reddes i tilfelle brann. Dyrebeskyttelsen selger disse på nett.

KOSTNADSTYRING

Det siste året har heldigvis renta stabilisert seg, og vi opplever ikke store økninger på husleia hele tiden. Styret legger ut renteendringene på Vibbo etter hvert som vi får dem fra OBOS-banken. Du finner også husleie-fakturaene dine på Vibbo: klikk på menyen øverst til høyre og velg "Min bolig".

Styret har ansvar for god økonomistyring i borettslaget. Vi justerer husleia etter den generelle kostnadsøkningen på serviceavtaler og andre tjenester, samt forventinger knyttet til generelt vedlikehold i borettslaget. Vi vet at Oslo kommune kommer til å øke kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon også framover, og dette er blant våre største kostnader.

Borettslaget får i 2025 kostnader i forbindelse med vedlikehold av heis, samt utskifting av varme- og varmtvannsmålere. Styret følger ellers kostnadsutviklingen nøye, og gjør grundige vurderinger før vi igangsetter eventuelle oppgraderinger, som maling av oppganger, utskifting av lys i boder til LED (her har vi også et miljøfond vi kan bruke) og utvidelse av brikkesystemet, for eksempel. Det er avgjørende for borettslaget å sørge

for at vi er likvide og at vi til enhver tid har nok disponible midler til å dekke eventuelle uforutsette utgifter. Vi rådfører oss alltid med forretningsfører i denne sammenheng.

KAMERAOVERVÅKNING AV BORETTSLAGET

Francis borettslag har hatt kameraovervåkning siden mars 2023, driftet av Avarn Security. Kameraene dekker samtlige hovedinnganger, sykkelboden og i garasjen både U1 og U2 og ved garasjeporten. En ekstraordinær generalforsamling vedtok kameraovervåkning i november 2022, med formål om å redusere risikoen for innbrudd i boder, garasje og postkasser, samt ha en mulighet for å bistå politiet i oppklaring av eventuelle innbrudd.

Vi har ikke opplevd innbrudd i år. Det er bra. Vi har også i år benyttet kameraovervåkning ifm. forsikringssak. Det er ikke anledning til å bruke kameraovervåkning i forbindelse med brudd på husordensregler. Alle opptak slettes etter 7 dager.

DUGNAD OG GARASJEVASK

Styret er i år igjen veldig fornøyd med oppmøtet og innsatsen på dugnaden! Sola smilte i år også. Vi fikk kosta, raka, luka, planta i både krukker og kasser, plukka søppel, vaska plating, rekkverk, benker og vegger inne, støvsugd boder, beisa dumphuska, rydda sandkassa, høytrykkspyla trapper, vegger, plating og lekeområde, vi fikk vaska sykkelboden, rydda i fellesboder og til og med kjørt bort elektrisk avfall ol. til gjenbruksstasjonen. Vi håper at alle koste seg på Fyrhuset etterpå, med pølser, brus, is, kaffe og kaker – arrangert av Kværnerbyen Velforening. Stor takk til alle som bidro!

Garasjevask har vi også hatt, med et bedre firma enn i fjor (da sørga vi for avslag i pris pga. dårlig utført arbeid). Vask av garasjen er en viktig del av vedlikeholdsarbeidet, i tillegg til at det blir rent og hyggelig.

ARBEID MED TRAPPA UTE

Vi får endelig en utbedring av trappa ute, dette har vi krevd reklamasjon på og fått dette godkjent av Obos. Arbeidet som ble utført tidligere førte til at dekket sprakk opp. Vi håper løsningen som er valgt nå holder i mange år framover.

UNNGÅ TETTE RØR

Vi kan ikke få sagt dette ofte nok, så vi gjentar det her: Vi ber alle om å unngå å skylle ut fett ut i vasken. Er det mye fett fra matlaging, hell det i en melkekartong og kast i søpla. Tørk av stekepanner med mye fett med et tørkepapir eller slikkepott og kast i søpla før du vasker den.

Fra tid til annen er det fint om du heller kokende vann i kjøkkenvasken eller la krana renne med en tynn stråle varmtvann en god stund, for eksempel når du lager middag. Da vil fettrester løse seg mer opp i systemet.

Vi har tidligere hatt flere tilfeller av tilbakeslag i avløpsrør, hvor avløpsvann har strømmet opp i kjøkkenvaskene i leilighetene. Dette førte til store skader i flere leiligheter. Styret fulgte opp dette med å organisere full spyling av alle leiligheter i august 2021, samt at vi har delt ut avløpsrens til alle boliger (under dugnaden i 2022). Vi er nå i gang med å innhente tilbud på ny spyling, i alle fall av rørene under leilighetene.

HUSORDENSREGLENE

Styret oppfordrer som alltid alle til å følge husordensreglene våre. Vi opplever at beboerne i Francis stort sett gjør dette, og det er bra!

Vi minner om at det skal være ro kl. 22.00 på hverdagene, kl. 23.00 i helgen. Det er absolutt lov å hygge seg på verandaen, men lyden bærer godt her, så vis hensyn og lukk verandadøra og demp evt. musikk når det er leggetid for andre. Det er lytt i byggene våre, så naboen hører både musikk, treningstimer, hundebjeffing og vaskemaskiner godt gjennom veggene. Vær vennlig å vis hensyn.

Søppel skal sorteres i søppelrommet, ikke legges igjen i oppganger, i bodanlegget, utenfor leilighetene eller på terrassene. Den mobile gjenbruksstasjonen er her hver onsdag mellom 18.00 - 19.30. Den står ved Kiwi - bruk den!

Hunders avføring skal plukkes opp og kastes i søppelbøtta, og hushjørnene våre er ikke særlig glade i hundetiss, det er heller ikke de som bor med veranda ut mot gårdsrommet.

Når du skal vaske verandaen, vær vennlig å ikke spyle eller helle vann utover, slik at det møkkete vannet renner ned på naboen din. Bruk vaskebøtte og klut eller lignende og hell ut det møkkete vannet i do. Kullgrill er ikke tillatt og husk at gassen til grillen ikke skal oppbevares i boden.

På den måten får vi hva vi kaller et trygt og strålende naboskap!

VI MINNER OM:

Francis sin nettside på Vibbo: <https://vibbo.no/francis>

Francis sin facebookgruppe: <https://www.facebook.com/groups/557649571041817>

Boligpermen på nett: www.boligperm.no

Hilsen fra alle oss i styret

Haakon, Kjetil, Leon, Jesper og Yngvill

Til generalforsamlingen i Francis Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FRANCIS BORETTSLAG
ORG.NR. 914 147 816, KUNDENR. 684

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 741 658	1 463 862
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 046 834	17 061 858
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 070 567	-2 197 394
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-7 618 537	-14 586 163
Innsk. øremerk. bankkto		-1 931	-505
Økning egenkapital i fellesanlegg		-96 059	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 259 739	277 796
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 001 398	1 741 658
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 463 071	2 927 939
Kortsiktig gjeld		-461 673	-1 186 281
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 001 398	1 741 658

FRANCIS BORETTSLAG
ORG.NR. 914 147 816, KUNDENR. 684

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		11 658 272	10 705 562	12 258 888	12 258 888
Innkrevde felleskostnader	2	6 914 024	5 829 516	6 878 112	7 513 112
Ladeinntekter EL-bil		115 147	77 500	50 000	50 000
Andre inntekter	3	51 889	265 182	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 739 332	16 877 760	19 187 000	19 822 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-36 660	-36 600	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-260 000	-280 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-11 000	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-179 740	-170 695	-181 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-7 490	-18 347	-25 000	-25 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 200	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-1 113 983	-1 594 703	-1 085 000	-2 073 000
Forsikringer		-329 494	-313 155	-345 000	-414 000
Kommunale avgifter	9	-1 375 625	-1 251 793	-1 307 000	-1 497 880
Andre anlegg	10	-70 805	-308 640	-247 500	-248 000
Kostnader sameie	16	-35 370	0	-70 740	-71 000
Energi/fyring	11	-461 809	-485 888	-450 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-249 948	-728 263	-760 000	-270 000
Andre driftskostnader	12	-585 749	-701 185	-665 000	-670 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 766 693	-5 906 528	-5 495 040	-6 341 880
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		13 972 639	10 971 232	13 691 960	13 480 120
Innbetalt andel fellesgjeld		7 618 537	14 586 163	0	0
DRIFTSRESULTAT		21 591 176	25 557 395	13 691 960	13 480 120
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	46 512	12 631	0	0
Finanskostnader	14	-9 590 854	-8 508 168	-10 001 000	-9 476 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 544 342	-8 495 537	-10 001 000	-9 476 000
ÅRSRESULTAT		12 046 834	17 061 858	3 690 960	4 004 120
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		12 046 834	0		
Til annen egenkapital		0	17 061 858		

FRANCIS BORETTSLAG
ORG.NR. 914 147 816, KUNDENR. 684

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	356 622 000	356 622 000
Tomt		54 928 000	54 928 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	96 059	0
Miljøbankkonto, øremerket		74 158	56 686
SUM ANLEGGSMIDLER		411 720 217	411 606 686
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 520	10 164
Forskuddsbetalte kostnader		68 243	0
Andre kortsiktige fordringer	17	51 040	41 446
Driftskonto OBOS-banken		3 556 232	2 113 030
Driftskonto OBOS-banken II		0	10 472
Sparekonto OBOS-banken		780 035	752 827
SUM OMLØPSMIDLER		4 463 071	2 927 939
SUM EIENDELER		416 183 288	414 534 625
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 5 000		655 000	655 000
Annen egenkapital	18	120 593 585	108 546 751
SUM EGENKAPITAL		121 248 585	109 201 751
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	170 937 011	180 626 115
Borettsinnskudd	20	123 465 000	123 465 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	71 019	55 478
SUM LANGSIKTIG GJELD		294 473 030	304 146 593
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		384 455	128 211
Påløpte renter		50 440	832 112
Påløpte avdrag		0	171 106
Energiavregning	22	26 778	54 292
Annen kortsiktig gjeld		0	560
SUM KORTSIKTIG GJELD		461 673	1 186 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		416 183 288	414 534 625

Pantstillelse	23	411 550 000	411 550 000
Garantiansvar	16	207 809	318 582

Oslo, 28.04.2025
Styret i Francis Borettslag

Yngvill Ofstad/s/	Leon Orlando Duarte/s/	Haakon Johannessen/s/
Jesper Nohr/s/	Kjetil Anker Smestad/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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 353 472
Kapitalkostnader IN lån II	2 180 562
Garasjeleie	472 080
Eiendomsskatt	61 544
Parkeringsleie	26 928
Kapitalkostnader på IN-lån	9 457 906
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	20 145
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-341
Overført til kapitalkostnader	-11 658 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 914 024

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	560
Miljøfond	24 750
Nøkler	2 700
Skadeoppgjør 2023	23 879
SUM ANDRE INNTEKTER	51 889

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 22 517, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 008
Andre konsulentonorarer	517
SUM KONSULENTHONORAR	-7 490

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 514
Drift/vedlikehold VVS	-208 531
Drift/vedlikehold elektro	-54 642
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 753
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 770
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-48 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-279 174
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-180 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 482
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-9 981
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 113 983

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-61 581
Vann- og avløpsavgift	-794 386
Renovasjonsavgift	-519 658
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 375 625

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Utomhusareal, Kværnerbyen Utomhussameie	-70 805
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-70 805
SUM ANDRE ANLEGG	-70 805

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-295 236
Andre fyringskostnader	-166 573
SUM ENERGI / FYRING	-461 809

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 242
Vaktmestertjenester	-283 860
Vakthold	-59 893
Renhold ved firmaer	-120 855
Snørydding	-34 191
Andre fremmede tjenester	-51 944
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 517
Andre kontorkostnader	-797
Bank- og kortgebyr	-2 981

Velferdskostnader	-469
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-585 749

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 932
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 139
Andre renteinntekter	2 441
SUM FINANSINNTEKTER	46 512

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-109 654
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-9 478 051
Renter på leverandørgjeld	-3 143
Andre rentekostnader	-6
SUM FINANSKOSTNADER	-9 590 854

NOTE: 15

Kostpris/Bokf.verdi 2015	356 622 000
--------------------------	-------------

SUM BYGNINGER	356 622 000
----------------------	--------------------

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.236/bnr.231

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

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 4,8 % av Kværnerbyen Utenomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kværnerbyen Utenomhussameie.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kværnerbyen Utenomhussameie og utgjør kr 207 809.

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

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

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	9 076
Avregningskonto IN-lån	41 964
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	51 040

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	43 027 945
Egenkapital fra IN tidligere år	87 947 446
Egenkapital fra IN 2024	7 618 537
Reduksjon EK fra IN	-18 000 343
SUM ANNEN EGENKAPITAL	120 593 585

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

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Renter 31.12.2024: 5,4%, løpetid 40 år

Opprinnelig, **2015**

-246 930 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

69 330 466

Nedbetalt i år, IN

7 520 000

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

-170 079 534

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.05.2025.

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

OBOS- boligkreditt

Renter 31.12.2024: 5,4%, løpetid 10 år

Opprinnelig, **2015**

-41 155 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

19 511 439

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 070 567

Nedbetalt tidligere, IN

18 616 980

Nedbetalt i år, IN

98 537

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

-857 477

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-170 937 011**

Lånet er et annuitetslån.

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. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/06-2025
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025	
3019		100
6013		250
2016		350
7009		750
8006		800
5011		900
4020		950
2013		1 050
3014		1 100
4006		1 150
3001		1 250
1002, 1003		1 350
1001, 5016		1 400
2014, 2015, 3017, 4021, 5006, 7008		1 500
2001, 3007, 3008, 3013		1 550
3006, 4004, 4007, 7006		1 600
1005, 2005, 2007, 4013, 4018, 4019		1 650
5004, 5008, 7012, 7015		1 650
3012, 5013, 5018, 6014, 6017		1 700
4008, 4012, 4014, 5019, 6001, 6004		1 750
6007, 6008, 6018, 8001		1 750
5012, 6006		1 800
5017, 6021, 7002, 7010, 7016		1 850
2009, 4002, 6012, 6015, 7018		1 900
3005, 3016, 7011, 7014		1 950
3015, 7013		2 000
3010, 3011, 4005, 4015		2 050
2002, 4001, 4010, 5005		2 100
5015		2 150
6011, 6016, 7017		2 250
6010		2 300
7004		2 400
3002, 7007		2 450
2003, 3009		2 500
2008, 3003, 5002		2 550
4003, 8007		2 650
4009		2 700
5009, 6003, 7001		2 750
7005		2 850
7003		2 900
8003		3 250
3020		3 450
8004		3 500

NOTE: 20	
BORETT SINNSKUD	
Opprinnelig 2015	-123 465 000
SUM BORETT SINNSKUD	-123 465 000

NOTE: 21	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Avsetning bomiljøtiltak	-71 019
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-71 019

NOTE: 22	
ENERGI AVREGNING	
INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 210 655
SUM INNTEKTER	-1 210 655

KOSTNADER	
Administrasjon	97 957
Fjernvarme	1 085 920
SUM KOSTNADER	1 183 877

SUM ENERGI AVREGNING	-26 778
-----------------------------	----------------

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: 23	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	123 465 000
Pantelån	170 937 011
Beregnete IN-forpliktelser	77 565 640
TOTALT	371 967 651

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	356 622 000
Tomt	54 928 000
TOTALT	411 550 000

Valgkomiteens innstilling – Francis Borettslag – 2025

Valgkomiteen har i forkant av generalforsamlingen vurdert sammensetningen av styret, varamedlemmer, OBOS-delegater og valgkomité. Vi har vært i kontakt med de sittende medlemmene og kandidater, og legger frem følgende innstilling:

Styret:

- Styreleder (2 år): Yngvill Ofstad (Turbinveien 17) – gjenvalg
- Styremedlem (2 år): Kjetil Anker Smestad (Freserveien 31) – gjenvalg
- Styremedlem (2 år): Haakon Peikli Johannessen (Turbinveien 21) – gjenvalg

Varamedlemmer til styret:

- Varamedlem (1 år): Birger Westlund – gjenvalg
- Varamedlem (1 år): Rizwan Abdul Rashid (Turbinveien 17) – ny

OBOS-delegat og vara:

- Delegat (1 år): Inger Ora – gjenvalg
- Varadelegat (1 år): Yngvill Ofstad – gjenvalg

Valgkomité:

- Valgkomitémedlem (1 år): Veronica Katralen Furfjord – gjenvalg
- Valgkomitémedlem (1 år): Lynn Nygaard – gjenvalg

Kommentar fra valgkomiteen:

Vi har mottatt interesse fra Rizwan Abdul Rashid om å stille til styret. Etter en helhetsvurdering innstiller valgkomiteen ham som varamedlem til styret for 1 år. Dette gir mulighet for å bidra og få erfaring, og vurderes som en god løsning for både kandidat og styrets dynamikk.

Valgkomiteen ønsker også å oppmuntre flere beboere – og særlig kvinner – til å engasjere seg i borettslagets styrearbeid. Vi ser positivt på en bred representasjon og god kjønnsbalanse i styret, da dette kan bidra til et styrket og mer balansert

beslutningsgrunnlag for fellesskapet. Vi håper derfor flere vil vurdere å stille til valg ved kommende generalforsamlinger.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.06.25

Selskapsnummer: 684 Selskapsnavn: FRANCIS 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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Francis Borettslag

Organisasjonsnummer: 914147816

Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Fyrhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Yngvill Ofstad velges til møteleder

✓ 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.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Som protokollvitner velges Rita Kvivesen og Karoline Jas.

✓ 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 280 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jesper Nohr

Leon Orlando Duarte

Følgende stilte til valg:

Jesper Nohr

Leon Orlando Duarte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bård Henanger

Binger Westlund

Følgende stilte til valg:

Bård Henanger

Binger Westlund

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Veronica Katralen Furfjord

Lynn Nygaard

Følgende stilte til valg:

Veronica Katralen Furfjord

Lynn Nygaard

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Ora

Følgende stilte til valg:

Inger Ora

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Yngvill Ofstad

Følgende stilte til valg:

Yngvill Ofstad