

KVÆRNERBYEN

Freserveien 13

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 930 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

74/79 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

6695 m² (eiet)

TOTALPRIS

6 975 182,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

16 257,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 2 035 686,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

25 087,-

BYGGEÅR

2018

Din megler



Adam Warsame

Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no

+47 925 51 135



Moderne 4-roms fra 2018 med garasje plass. Stor markterrasse og god takhøyde. Felles takterrasse. IN-ordning

Adam Warsame v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Freserveien 13.

Dette er en gjennomført og moderne leilighet med parkett på gulv og en takhøyde på 2,8 meter i stue og de tre soverommene. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig følelse og har et stilrent AUBO-kjøkken med integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til en markterrasse på ca. 28 m². Boligen har flislagt bad med gulvvarme, balansert ventilasjon og oppvarming via fjernvarme. Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og leiligheten disponerer en bod på 5 m². Beliggenheten i Kværnerbyen er rolig, med kort vei til Svartdalsparken, butikker og offentlig kommunikasjon.

IN-ordning: ved innfrielse av fellesgjelden reduseres felleskostnadene til kr. 5 784,- per måned.





















SAMSUNG



6.0kg

















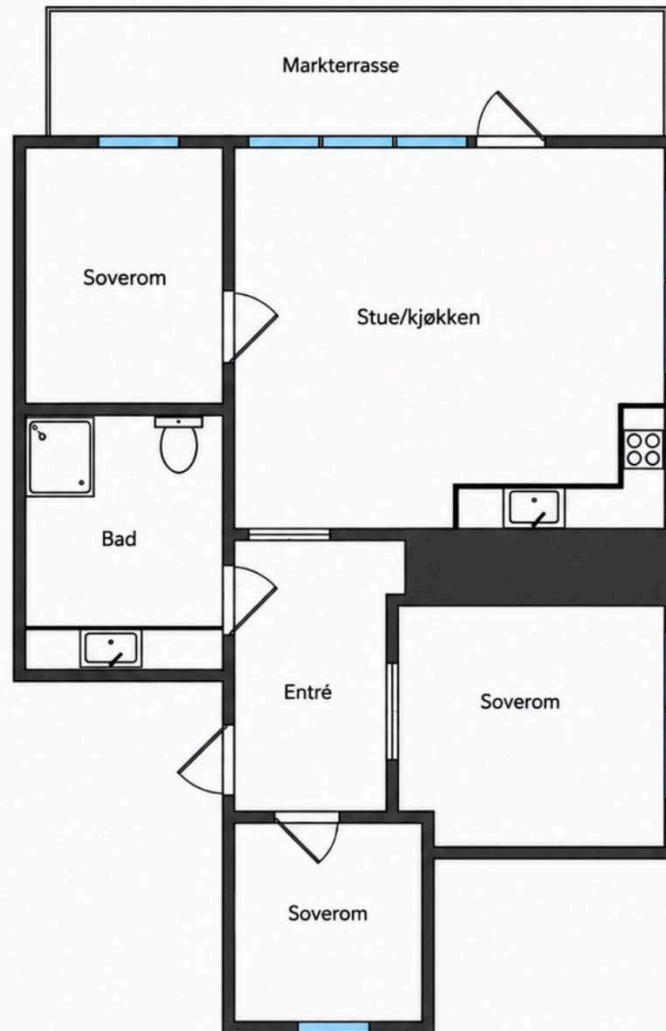
Plantegning





FRESERVEIEN 13

1. ETASJE

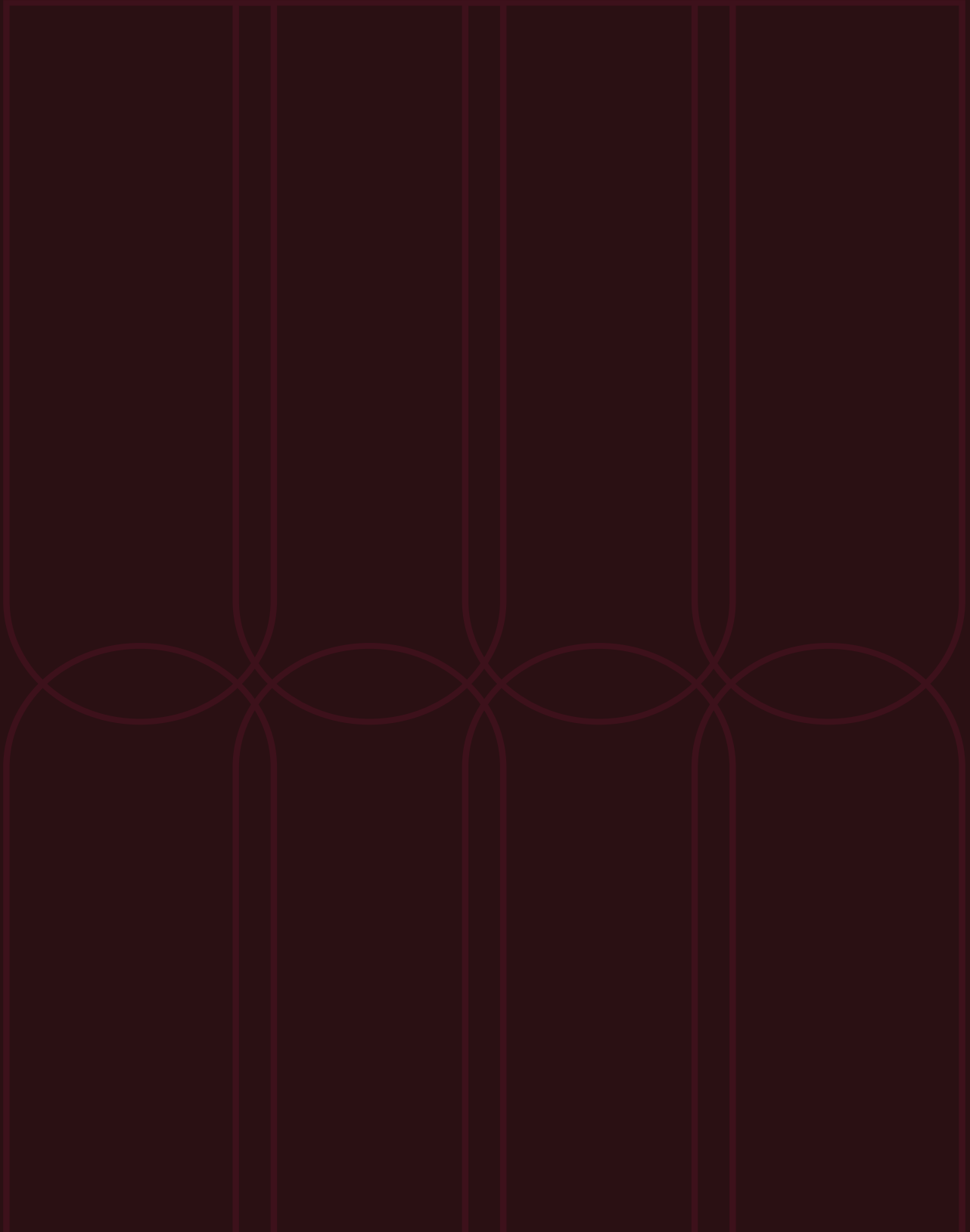


Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

www.ttpas.no

FRESERVEIEN 13

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 930 000

Omkostning kjøper

4 930 000 (Prisantydning)

2 035 686 (Andel av fellesgjeld)

6 965 686 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt)

6 975 182 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 975 182

Felleskostnader

Felleskostnader kr 16 257,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene er kr 16 257,- pr. måned og inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, felleskostnader til borettslaget, samt a-konto for oppvarming og varmtvann.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Felleskostnader: kr 4 818,-

- A konto oppvarming: kr 965,-

- Lån 1, renter (a-konto): kr 8 303,44

- Lån 1, avdrag (a-konto): kr 2 170,81

IN-ordning: ved innfrielse av fellesgjelden reduseres felleskostnadene til kr. 5 784,- per måned.

Felleskostnader for garasjeplassen faktureres separat og er på kr 550,- per måned.

Forbruk av oppvarming og varmt tappevann faktureres a-konto og avregnes mot faktisk forbruk. Techem er ansvarlig for avregningen. Beboer er selv ansvarlig for avlesning ved eierskifte.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for innværende år.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 2 035 686 pr. 06.05.2026

Bank: OBOS-banken AS

Låne nummer: 98207684694

Restsaldo: 2 035 686,36

Kapitalkostnader: 9 776,11

IN-avtale: Ja

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS

Låne nummer: 98207684694

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Restsaldo pr. 06.05.2026: kr 207 229 436,-
 Andel av saldo: kr 2 035 686,36
 Innfrielsesdato: 30.07.2058
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 4,89 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Innbetaling kan skje 30. mars og 30. september.

Sikringsordning

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.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene, med en oppsigelsestid på seks måneder.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper må selv tegne abonnement.

Velforening: Eiendommen er tilknyttet Kværnerbyen Utomhussameie, også omtalt som Kværnerbyen velforening. Dette er en organisasjon som forvalter felles utomhusarealer, inkludert veiarealer, i Kværnerbyen. Borettslaget eier en andel på 5,4 % av sameiet og har bruksrett til disse arealene. Deltakelse er obligatorisk for beboerne, da kostnadene dekkes via felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 25 087 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 994 527 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 978 107 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i Kværnerbyen, en moderne bydel som kombinerer det urbane med umiddelbar nærhet til grønne lunger. Herfra har du et nabolag som er planlagt for en enklere hverdag, med dagligvarebutikker, apotek og treningssenter kun et par minutters gange fra døren. For en kaffe eller ferske bakevarer er Åpent Bakeri et naturlig samlingspunkt i nabolaget.

Rett utenfor starter turstien langs Alnaelva, som leder inn

i Svartdalens frodige skogsområde – en sjelden kombinasjon av byliv og urørt natur. En kort tur unna ligger også Ekebergsletta med sine store rekreasjonsområder, skulpturpark og utsikt over fjorden. For et sjøbad på sommeren er Sørrenga og Operastranda lett tilgjengelig med sykkel eller buss.

Området har et godt utvalg av barnehager, med Kværnerbyen FUS og Kværnerdalen barnehage i nærmiljøet. Flere skoler, som Vålerenga og Gamlebyen skole, ligger også i gang- og sykkelavstand. Kollektivtilbudet er effektivt, med busstoppet Kværner i umiddelbar nærhet. Herfra tar bussen deg til sentrum på rundt ti minutter, med hyppige avganger som gjør reisen til og fra jobb enkel.

Parkering

Parkeringsplass i garasjeanlegg følger andelen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 6695 m²

Borettslaget har en eiet tomt på 6695 m². Tomten er opparbeidet med interne gangarealer, beplantning, sitteområder og øvrige fellesarealer. Det er også en felles takterrasse for beboerne. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 19.08.2025. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samstemmer med byggetegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 19.08.2025.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue/kjøkken, tre soverom og bad.

Platting/terrasse på 28 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m².

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 74 m² Entré, tre soverom, bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Platting/terrasse

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette

arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealene er hentet fra tilgjengelige tegninger og oppmålt iht. gjeldende bransjestandard. Leiligheten ligger i 1. etasje og har utgang til platting/terrasse på ca. 28 m². Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca. 5 m². Målt himlingshøyde er ca. 280 cm i stue/kjøkken og soverom, samt ca. 240 cm i gang/entré og bad grunnet nedforet himling/installasjoner.

Standard

Leilighet fra 2018 i første etasje med tre soverom, åpen stue- og kjøkkenløsning og utgang til en romslig markterrasse. Planløsningen er gjennomtenkt for familiebruk, med soverom samlet på én side og de sosiale rommene med direkte utgang til utearealet. Med leiligheten medfølger også en garasje plass i felles anlegg.

Entré:

Velkommen inn! Romslig entré med god plass til yttertøy og sko. Herfra fordeler leiligheten seg naturlig, med soverommene til én side og stue og kjøkken rett frem.

Stue:

Himlingshøyden på 280 cm gir rommet god romfølelse, og parkettgulvet løper gjennom hele oppholdsarealet. Radiator tilkoblet fjernvarmeanlegget sørger for oppvarming via et rør-i-rør-system og i kombinasjon med balansert ventilasjon har du jevn og god oppvarming året rundt. Terrassen nås direkte herfra, og overgangen mellom inne og ute er umiddelbar.

Kjøkken:

Kjøkkenet er integrert i den åpne løsningen med stuen og har AUBO-innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Utstyrt med integrert stekeovn,

induksjonstopp og oppvaskmaskin. Avtrekk skjer via kjøkkenhette tilkoblet det sentrale balanserte ventilasjonsanlegget i bygget.

Terrasse:

Fra stuen er det direkte utgang til en markterrasse med tredekke. Arealet gir god plass til sittegruppe og er tilgjengelig rett fra oppholdsrommet.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom, alle med himlingshøyde på 280 cm. Rommene er samlet i den private delen av leiligheten, adskilt fra stue og kjøkken. Rommene er romslige med god plass til seng og garderobe.

Bad:

Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler og nedsenket dusjsone. Gulvet har fall mot sluk. Innredet med servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra badet.

Overflater:

Gulv: Parkett i stue og soverom. Fliser på bad.

Vegger: Malte platevegger.

Himling: Malte himlingsflater.

Lagring:

Ekstern bod i kjeller på ca. 5 m².

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer,

som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tommy Olsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- Ingen kjente feil på dette badet, men se kommentar under punktet "Tvister".

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

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (ingen bygningsmessige arbeider er utført etter overtagelse i 2018, og alle endringer ble gjort av utbygger i sin tid).

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Det foreligger Ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten i Oslo av 19.12.2025.

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

- Usikker på om det er en formell tvist eller ikke, men vi har fått et infoskriv om at styret har sendt inn en forliksklage til utbygger om en mulig konstruksjonsfeil på noen bad i borettslaget.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 27.05.2026.

Bygning:

Leilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 2018. Bygget fremstår med moderne standard og normal tilstand ut fra alder. Etasjeskiller er utført med lettbetongelementer fra byggeår.

Vinduer:

Aluminiumsbeklede trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer fremstår fra bygge-/ferdigstillelsesår 2018. Datostempling i glass viser produksjonsår 2016.

Dører:

Leiligheten har malt entrédør samt malte balkong-/terrasedører med isolerglass fra byggeår. Innvendige

dører består av malte glatte dører fra byggeår.

Balkong/terrasse:

Platting/terrasse på ca. 28 m² fra byggeår med adkomst fra oppholdsrom. Terrassegulv er i tredekke.

VVS-installasjoner:

Boligen har skjult røropplegg utført som rør-i-rør system. Fleksible vannrør er ført i varerør fra fordelerskap til de enkelte tappesteder. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i soverom. Synlige avløpsrør er utført i plast. Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon:

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg som tilfører filtrert friskluft og trekker ut brukt luft fra boligen, med varmegjenvinning. Det er avtrekk fra sentralt ventilasjonsanlegg i bygget via kjøkkenhette. Det er mekanisk avtrekk fra badet.

Tekniske detaljer:

Boligen oppvarmes med radiator i stue tilkoblet fjernvarme-/sentralfyringsanlegg. Radiatoren er tilkoblet via PEX-rør i rør-i-rør-system. Fordelerskap for varmeanlegget er plassert i soverom.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget i leiligheten består i hovedsak av skjult kabelføring. Hovedsikring er opplyst å være på 63A.

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

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

- 2018 Byggeår

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en

registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 11.1999?

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører | Det er registrert avvik ved innsetningsdetaljer under balkongdør mot terrasse. Det ble observert åpen spalte under terskel, og beslag/vannavledning fremstår

som mangelfull. Forholdet kan medføre økt eksponering for fukt og smuss. Det anbefales nærmere kontroll og eventuell utbedring av innsetningsdetaljer og beslagløsning under balkongdør mot terrasse for å sikre tilfredsstillende vannavledning og redusere risiko for fuktbelastning over tid.

- Bad - Ventilasjon | Registrert manglende tilluft til våtrommet i form av tilstrekkelig luftespalte under dør. Begrenset tilluft kan redusere ventilasjonens funksjon og luftutskiftning i rommet. Mangelfull tilluft kan redusere ventilasjonseffektiviteten og medføre økt risiko for forhøyet fuktbelastning i våtrommet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved å øke luftespalte under dør eller etablere annen tilluftsløsning.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes

at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Freserveien 13, 0195 OSLO

Gnr. 236, bnr. 229, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 1 i Kværnerbakken Borettslag
med orgnr. 919493666

Selger

Astrid Prestesæter

Borettslag

Kværnerbakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 919493666

Andelsnummer: 1

Kværnerbakken borettslag er et samvirkeforetak bestående av 131 andeler. Borettslaget er tilknyttet OBOS, og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Innmelding i OBOS koster kr 500,-

Pågående sak i borettslaget om badene:

Det er avdekket feil ved oppbyggingen av flere baderom i borettslaget. En takstrapport konkluderer med at benyttet avrettingsmasse ikke tåler fuktighet, noe som kan føre til at fliser og fuger løsner over tid. Feilen fremstår som systematisk og kan potensielt berøre flere eller alle leiligheter i borettslaget.

Borettslaget har reklamert overfor utbygger, og saken følges opp juridisk for å ivareta beboernes rettigheter. Kostnader knyttet til den videre oppfølgingen dekkes i første omgang av borettslaget, herunder gjennom

rettshjelpsforsikring. Se vedlegg i salgsoppgaven for mer informasjon og kontakt megler ved spørsmål.

Kjekt å vite:

- * Samtlige andeler disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten.
- * Det er en felles takterrasse for beboerne.
- * Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser.
- * Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkongen.
- * Røyking på balkonger og felles takterrasser er ikke tillatt mellom kl. 22:00 og 07:00.
- * Forandringer som berører bygningens eksteriør, som oppsetting av markiser eller parabolantenne, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Flislegging av balkong krever styrets godkjenning.
- * Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00 (kl. 24:00 på fredager/lørdager).
- * Støyende arbeid som boring og hamring kan kun utføres mellom kl. 08:00-21:00 på hverdager og kl. 10:00-18:00 på lørdager.
- * Borettslaget tillater kameraovervåkning av fellesarealer.

Det kreves medlemskap i OBOS for å eie en andel. Dersom flere eier en andel sammen, må alle være medlemmer. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Juridiske personer kan eie opptil ti prosent av boligene i laget.

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 92695870

Husdyr: 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 en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grønntanlegg 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.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er under prøving. Konf. megler.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Søknad om godkjenning skal besvares innen 20 dager; i motsatt fall regnes godkjenning som gitt. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Dette kan interessenter få oversendt. Årsregnskapet for 2024 viste et årsresultat på kr 10 396 558,-. Borettslaget hadde disponible midler på kr 1 980 725,- per 31.12.2024. Budsjettet for 2025 viser et forventet resultat på kr 3 235 976,-. Ved utgangen av 2024 var kr 1 200 000,- satt av på

en sparekonto øremerket for fremtidige vedlikeholdsarbeider.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier skal rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende for å unngå skader. Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Energiklasse

D

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall

familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp via fjernvarmeanlegg med radiator i stue. I tillegg er det elektriske varmekabler i flislagt gulv på bad.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig (felt B, herunder delfeltene B4 og B5) i reguleringsplan S-4198 for Kværnerområdet, vedtatt 07.12.2005. Deler av eiendommen er også regulert til felles avkjørsel og felles gangareal.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan KDP-17 for torg og møteplasser, vedtatt 22.04.2009.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

0301/236/229:

03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE BYMILJØETATEN DIV SAMF

ORG.NR: 976 062 035

Offentlig veianlegg.

Med flere bestemmelser

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117060 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

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

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117088 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

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

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 36115 - Best. om adkomstrett

Rett til adkomst for KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40, 212, 214, 216, 217, 218 (SNR: 1-7), 222 (SNR: 1-266), 223, 224, 226.

Gjelder gangareal.

Gjelder fremtidige utskilte parseller.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune.

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 228

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Bestemmelse om

parkering

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40

Bestemmelse om bruksrett til 34 plasser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2017 - Dokumentnr: 46660 - Erklæring/avtale

Offentligheten skal ha tilgang til grøntdrag på

eiendommen

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.01.2017 - Dokumentnr: 46660 - Best. om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.05.2018 - Dokumentnr: 779576 - Pantedokument

Beløp: NOK 310 200 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

18.05.2018 - Dokumentnr: 779589 - Felles pantedok

bor.innsk

Beløp: NOK 206 800 000

Panthaver: Andelseierne i fellesskap, jf. brl 2-11, 1. ledd

LØPENR: 14085859

PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/779576-1

03.12.2019 - Dokumentnr: 1448871 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: FRESERVEIEN 1 AS

ORG.NR: 916 327 129

Bestemmelse om etablering av et luftinntak

Bestemmelse om tilgang for ettersyn og vedlikehold av

luftinntaket

31.08.2023 - Dokumentnr: 933665 - Bestemmelse om

parkering

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 241

Gjelder 2 parkeringsplasser

31.08.2023 - Dokumentnr: 933665 - Bestemmelse om

parkering

Rettighetshaver: OBOS KVÆRNERBYEN AS

ORG.NR: 995 325 055

Gjelder 13 parkeringsplasser

05.11.2024 - Dokumentnr: 2194527 - Bestemmelse om mast/stolpe

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bruks og vedlikeholdsrett for lysmaster og tilhørende ledningsanlegg

Eiendommens rettigheter:

14.01.2014 - Dokumentnr: 36115 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40, 241, 242
(SNR: 1-8), 246, 247.

Bestemmelse om adkomstrett.

Gjelder også fremtidige utskilte parseller av gnr. 236 bnr. 40.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 228

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40, 241, 242
(SNR: 1-8), 246, 247.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 236 (SNR: 1-190).

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2015 - Dokumentnr: 371850 - Bruksrett

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 231

Bruksrett til utendørs amfi

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Ifølge borettslagets vedtekter kan andelseieren ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Dette innebærer at all utleie, uavhengig av varighet, krever styrets godkjenning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i

borettslaget, som gir borettslag til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring

som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen

nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper

eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av

budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte

skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt

sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 65 121,18

Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 22 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 150 696,18 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Adam Warsame

Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no

Tlf: 925 51 135

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

05.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i

FRESERVEIEN 13

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260151	
Selger 1 navn	
Astrid Prestesæter	
Gateadresse	
Freserveien 13	
Poststed	Postnr
OSLO	0195
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 02260151

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

Beskrivelse

Ingen kjente feil på dette badet, men se kommentar under punktet "Tvister".

Initialer selger: AP

1

- 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 skjeggkre 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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
- Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- Beskrivelse

- 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

Beskrivelse

Usikker på om det er en formell tvist eller ikke, men vi har fått et infoskriv om at styret har sendt inn en forliksklage til utbygger om en mulig konstruksjonsfeil på noen bad i borettslaget.

- 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

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjønt med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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
Astrid Prestesæter	16726f04092b4eb87ab96 90376855098e52efd40	05.06.2026 16:32:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260151

- 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>

Nabolagsprofil

Freserveien 13 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kværner Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	3 min	0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min	1.3 km
Ryen T-bane, buss	22 min	1.7 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min	1.8 km
Helsefyr T-bane, buss	24 min	1.9 km

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min	1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	15 min	1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	20 min	1.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	21 min	1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min	1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	8 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

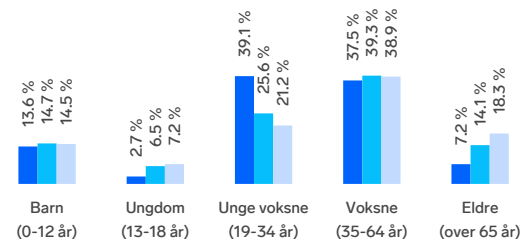
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	2 min	0.2 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år) 300 barn	5 min	0.4 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Kværnerbyen Post i butikk	3 min	0.2 km
Kiwi Kværnerbyen	5 min	



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



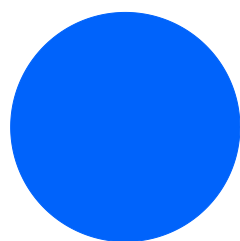
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Vålerenga skole	11 min
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Jordal ballbane og skatepark	14 min
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	1.1 km
FitnessRoom Kværnerbyen	3 min
Mudo Gym Etterstad	13 min

Boligmasse



■ 99% blokk

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

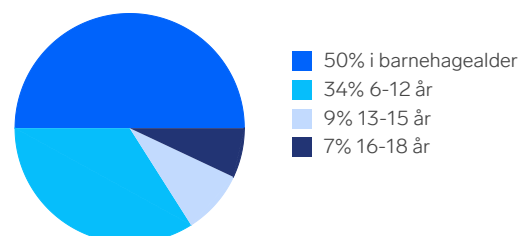
Sitat fra en lokalkjent



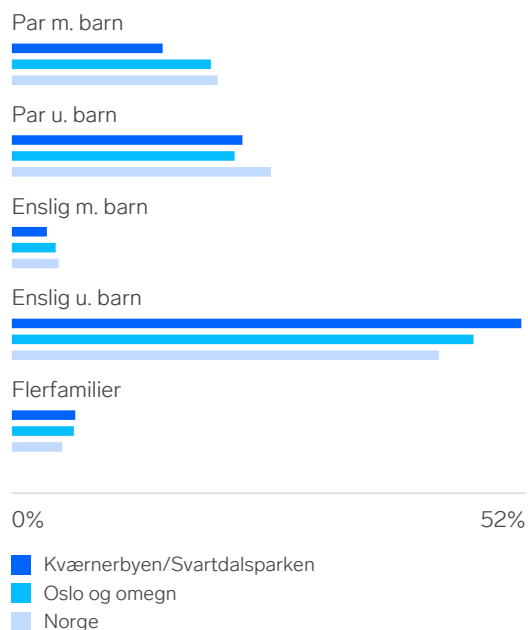
Varer/Tjenester

Barcode	22 min
Ditt apotek Kværnerbyen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

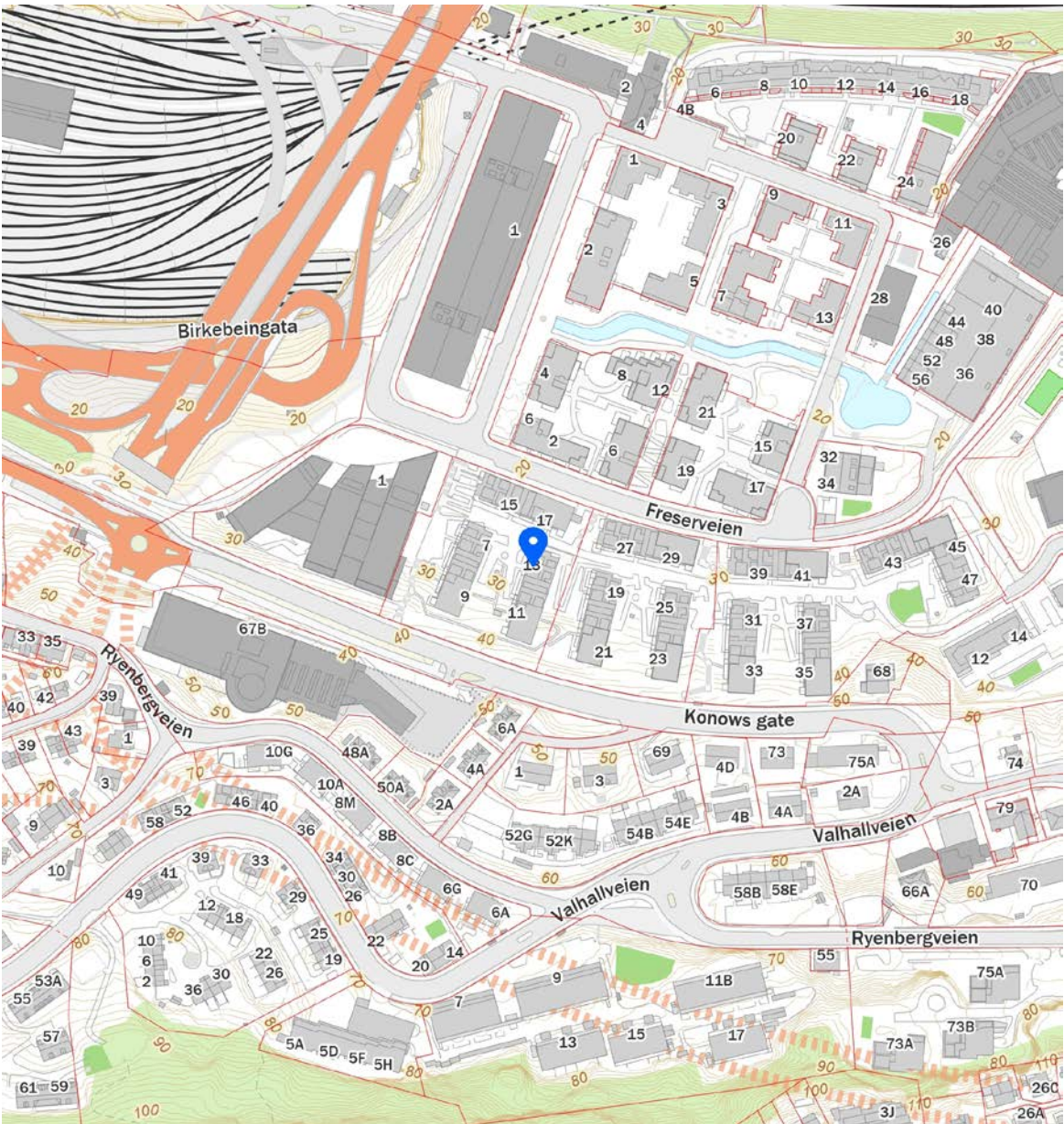
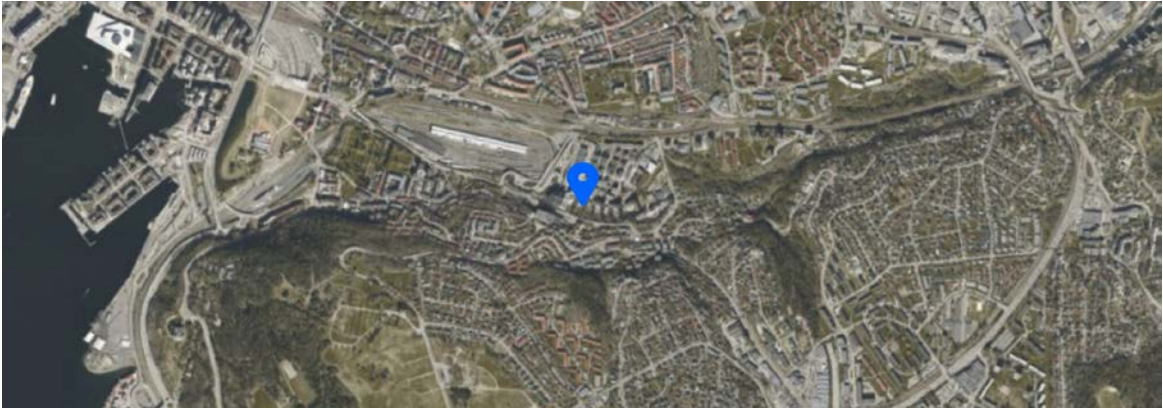


Sivilstand

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



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




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

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Freserveien 13, 0195 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 229

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 22746-1009

Referansenummer: KW6227

Foretak: TAKST&TØMRERPARTNER AS

Takstingeniør: Tommy Olsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst&Tømmerpartner AS

Sertifisert takstingeniør med høy faglig kompetanse og lang erfaring innen bolig- og skadetaksering. Leverer grundige, objektive og beslutningsstøttende rapporter tilpasset både privatmarkedet og profesjonelle aktører. Kvalitet, presisjon og tillit står i sentrum i alle oppdrag.



Rapportansvarlig



Tommy Olsen

tommy@tpas.no

417 62 119





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand ut fra byggeår 2018. Det ble ved befaringen registrert hovedsakelig normale bruks- og aldersrelaterede forhold uten vesentlige avvik på tilgjengelige og kontrollerbare bygningsdeler.

Våtrommet fremstår med moderne overflater og innredning fra byggeår. Det ble ellers ikke registrert tegn til fuktskader eller lekkasjer ved synlige overflater og installasjoner på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredning og tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon og bruksslitasje ut fra alder. Boligen har balansert ventilasjon, skjult rør-i-rør-system samt vannbåren oppvarming via fjernvarmeanlegg.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte installasjoner og konstruksjoner er skjult og derfor ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Aluminiumsbeklede trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer fremstår fra bygge-/ferdigstillelsesår 2018. Datostempling i glass viser produksjonsår 2016, hvilket er normalt i forhold til byggets ferdigstillelse. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige avvik ved befaringsdagen.

Leiligheten har malt entrédør samt malte balkong-/terrasse-dører med isolerglass fra byggeår. Dørene fremstod med normal funksjon og normal bruksslitasje ut fra alder.

Platting/terrasse fra byggeår med adkomst fra oppholdsrom. Terrassegulv i tredekke. Konstruksjonen fremstod med normal slitasje og elde ut fra alder. Det ble observert noe værslitasje og begynnende grønne enkelte steder på overflater.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte platevegger og malte himlingsflater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal slitasje ut fra alder.

Etasjeskiller er utført med lettbetongelementer fra byggeår.

Innvendige dører består av malte glatte dører fra byggeår. Dørene fremstår med normal funksjon og normal slitasje ut fra alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Boligen er oppført etter teknisk forskrift TEK17. Det foreligger kontrollerklæringer og relevant dokumentasjon fra oppføringstidspunktet.

Flislagte vegger og malt himling fra byggeår. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte vesentlige avvik ved befaringsdagen.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og nedsenket dusjsone.

Gulvet har fall mot sluk og tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskel. Det ble ikke registrert avvik ved overflatene utover normal bruksslitasje sett opp mot

alder.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bomlyd eller manglende vedheft. Det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlige avvik på befaringsdagen.

Badet har plastsluk med klemring. Sluket er plassert i dusjsonen.

Membran og tettesjikt er skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på alder, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i tettesjiktet på befaringsdagen.

Badet er innredet med servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett samt dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett opp mot alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som tilsier vesentlige avvik ved befaringsdagen.

Mekanisk avtrekk fra badet. Ventilasjonen var i funksjon på befaringsdagen.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot sjakt eller annen bruksenheter. Det ble i stedet utført et orienterende fuktsøk med fuktindikator av typen Protimeter MMS3 på utsatte veggflater. Målingene viste normale verdier på befaringsdagen. Fuktsøk med indikator er veiledende og gir ingen garanti for at tettesjiktet er tett.

Hulltaking kunne alternativt vært utført i vegg mot entré eller soverom. Da dette vurderes som mindre fuktutsatte områder av våtrommet, anses en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

AUBO kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate fra byggeår. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, induksjonsstopp og oppvaskmaskin. Det ble ved befaringsdagen registrert normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader ved vask, røropplegg eller øvrige synlige installasjoner på befaringsdagen.

Det er avtrekk fra sentralt ventilasjonsanlegg i bygget via kjøkkenhette plassert over kokesone. Kapasitet og luftmengde er ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Avtrekkets funksjon er vurdert ved enkel funksjonstest med papir/luftstrøm. Det ble ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon eller mangelfull ventilering på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har skjult røropplegg utført som rør-i-rør system. Fleksible vannrør er ført i varerør fra fordelerskap til de enkelte tappesteder. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i soverom. Ved eventuell lekkasje skal vann ledes via varerør til fordelerskap og videre til slukførende gulv.

Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere i sin helhet uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på alder, synlige komponenter og tilgjengelige



Beskrivelse av eiendommen

installasjoner. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer lekkasjer eller feil ved anlegget på befaringsdagen. Synlige avløpsrør er utført i plast. Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Vurderingen er derfor basert på alder, synlige installasjoner og forventet levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke kontrollert, da dette er et boligbygg med flere boenheter. Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg som tilfører filtrert friskluft og trekker ut brukt luft fra boligen. Varmegjenvinning bidrar til redusert energibehov til oppvarming av tilluft. For å opprettholde tilfredsstillende funksjon krever anlegget jevnlig ettersyn, filterskifte og eventuell innregulering.

Kapasitet og luftmengder er ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Ventilasjonens funksjon er vurdert ved enkel funksjonstest på befaringsdagen. Det ble ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon eller mangelfull ventilering ut fra observerbare forhold. Boligen oppvarmes med radiator i stue tilkoblet fjernvarme -/sentralfyringsanlegg. Radiatoren er tilkoblet via PEX-rør i rør-i-rør-system. Fordelerskap for varmeanlegget er plassert i soverom.

Varmeanlegget ble ikke funksjonstestet utover normal bruk på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget. Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget i leiligheten består i hovedsak av skjult kabelføring. Hovedsikring er opplyst å være på 63A.

Det elektriske anlegget er ikke fagmessig kontrollert utover normal visuell besiktigelse, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer feil eller mangler ved tilgjengelige deler av anlegget på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten og felles uteområder fremstår generelt opparbeidet og normalt vedlikeholdt ut fra visuelle observasjoner.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det ble ikke registrert forhold ved boligen som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet utover det som fremgår ellers i rapporten.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

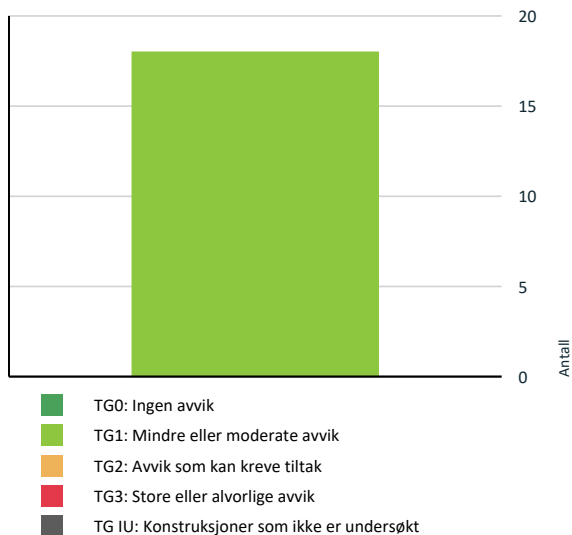
Boligbygg med flere boenheter

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Bygget er oppført i 2018 og fremstår med moderne standard og normal tilstand ut fra alder.

Anvendelse
Boligformål – leilighet i boligbygg med flere boenheter

Standard
Boligen har gjennomgående moderne standard med tidsriktige materialvalg og løsninger fra byggeår.

Vedlikehold
Bygget og leiligheten fremstår generelt godt vedlikeholdt på befaringdagen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Aluminiumsbekledde trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduer fremstår fra bygge-/ferdigstillelsesår 2018. Datostempling i glass viser produksjonsår 2016, hvilket er normalt i forhold til byggets ferdigstillelse. Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige avvik ved befaring.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Leiligheten har malt entrédør samt malte balkong-/terrasedører med isolerglass fra byggeår. Dørene fremstod med normal funksjon og normal bruksslitasje ut fra alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Platting/terrasse fra byggeår med adkomst fra oppholdsrom. Terrassegulv i tredekke. Konstruksjonen fremstod med normal slitasje og elde ut fra alder. Det ble observert noe værslitasje og begynnende grønne enkelte steder på overflater.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte platevegger og malte himlingsflater. Overflatene fremstår i hovedsak med normal slitasje ut fra alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med lettbetongelementer fra byggeår.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører består av malte glatte dører fra byggeår. Dørene fremstår med normal funksjon og normal slitasje ut fra alder.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse
Boligen er oppført etter teknisk forskrift TEK17. Det foreligger kontrollerklæringer og relevant dokumentasjon fra oppføringstidspunktet.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger og malt himling fra byggeår. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje uten registrerte vesentlige avvik ved befaring.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler og nedsenket dusjsone.

Gulvet har fall mot sluk og tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskel. Det ble ikke registrert avvik ved overflatene utover normal bruksslitasje sett opp mot alder.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bomlyd eller manglende vedheft. Det ble ikke registrert forhold som tilsier vesentlige avvik på befaringdagen.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Badet har plastsluk med klemring. Sluket er plassert i dusjsone.

Membran og tettesjikt er skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på alder, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i tettesjiktet på befaringdagen.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett samt dusjhjørne med glassvegger. Det er opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret fremstår med normal funksjon og bruksslitasje sett opp mot alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre forhold som tilsier vesentlige avvik ved befaringen.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra badet. Ventilasjonen var i funksjon på befaringsdagen.

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Dusjonen grenser mot sjakt eller annen bruksenhet. Det ble i stedet utført et orienterende fuktsøk med fuktindikator av typen Protimeter MMS3 på utsatte veggflater. Målingene viste normale verdier på befaringsdagen. Fuktsøk med indikator er veiledende og gir ingen garanti for at tettesjiktet er tett.

Hulltaking kunne alternativt vært utført i vegg mot entré eller soverom. Da dette vurderes som mindre fuktutsatte områder av våtrommet, anses en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

AUBO kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate fra byggeår. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det ble ved befaring registrert normal bruksslitasje og tilfredsstillende funksjon ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader ved vask, røropplegg eller øvrige synlige installasjoner på befaringsdagen.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk fra sentralt ventilasjonsanlegg i bygget via kjøkkenhette plassert over kokesone. Kapasitet og luftmengde er ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Avtrekkets funksjon er vurdert ved enkel funksjonstest med papir/luftstrøm. Det ble ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon eller mangelfull ventilering på befaringsdagen.

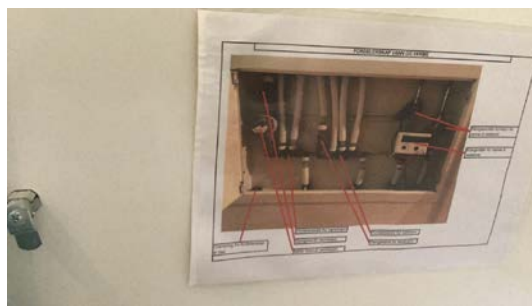
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har skjult røropplegg utført som rør-i-rør system. Fleksible vannrør er ført i varerør fra fordelerskap til de enkelte tappesteder. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i soverom. Ved eventuell lekkasje skal vann ledes via varerør til fordelerskap og videre til slukførende gulv.

Rørføringer er i hovedsak skjult i konstruksjonen og lar seg derfor ikke kontrollere i sin helhet uten destruktive inngrep. Vurderingen er basert på alder, synlige komponenter og tilgjengelige installasjoner. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer lekkasjer eller feil ved anlegget på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast. Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Vurderingen er derfor basert på alder, synlige installasjoner og forventet levetid. Lufting og stakemuligheter for avløpsanlegget er ikke kontrollert, da dette er et boligbygg med flere boenheter.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg som tilfører filtrert friskluft og trekker ut brukt luft fra boligen. Varmegjenvinning bidrar til redusert energibehov til oppvarming av tilluft. For å opprettholde tilfredsstillende funksjon krever anlegget jevnlig ettersyn, filterskifte og eventuell innregulering.

Kapasitet og luftmengder er ikke kontrollert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Ventilasjonens funksjon er vurdert ved enkel funksjonstest på befaringsdagen. Det ble ikke registrert forhold som indikerer redusert funksjon eller mangelfull ventilering ut fra observerbare forhold.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med radiator i stue tilkoblet fjernvarme -/sentralfyringsanlegg. Radiatoren er tilkoblet via PEX-rør i rør-i-rør-system. Fordelerskap for varmeanlegget er plassert i soverom.

Varmelegget ble ikke funksjonstestet utover normal bruk på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i entré. Det elektriske anlegget i leiligheten består i hovedsak av skjult kabelføring. Hovedsikring er opplyst å være på 63A.

Det elektriske anlegget er ikke fagmessig kontrollert utover normal visuell besiktigelse, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer feil eller mangler ved tilgjengelige deler av anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

2018 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke autorisasjon for kontroll av elektriske anlegg. Vurderingene under dette punktet er derfor basert på visuell besiktigelse og generell bygningsteknisk erfaring. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover det som er synlig og tilgjengelig ved befaringen, da dette krever særskilt kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelte downlights eller kapslede installasjoner er ikke demontert eller åpnet av hensyn til sikkerhet og manglende elektrofaglig autorisasjon. Opplysninger i spørsmål 1–7 er basert på informasjon gitt av eier.



Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

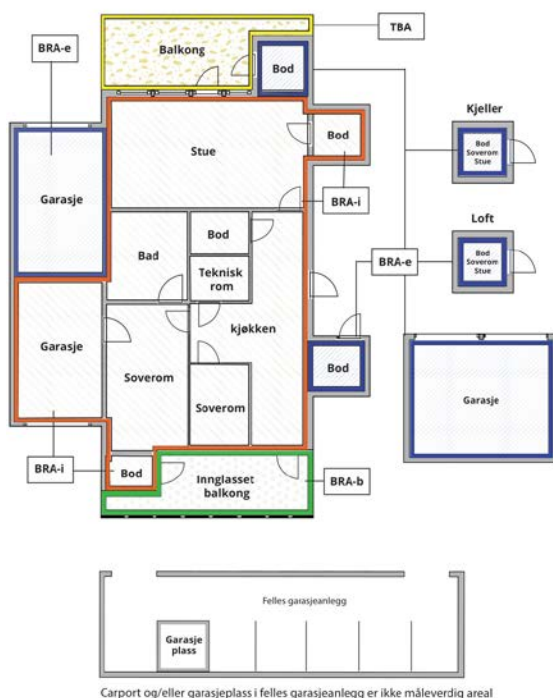
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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)		
Etasje 1	74	5		79	28
SUM	74	5			28
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Arealene er hentet fra tilgjengelige tegninger og oppmålt iht. gjeldende bransjestandard. Leiligheten ligger i 1. etasje og har utgang til plattning/terrasse på ca. 28 m². Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca. 5 m². Målt himlingshøyde er ca. 280 cm i stue/kjøkken og soverom, samt ca. 240 cm i gang/entré og bad grunnet nedforet himling/installasjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det ble under befaringen ikke registrert forhold som tilsier åpenbare ulovligheter eller vesentlige avvik fra godkjente tegninger. Boligen fremstår i hovedsak i samsvar med dagens bruk.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Tommy Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	229		0	6694.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Freserveien 13

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Kværnerbakken Borettslag	919493666		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser i Kværnerbyen, bydel Gamle Oslo. Området har nærhet til flere skoler og et godt utvalg av private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, caféer, restauranter, servicetilbud og øvrige shoppingmuligheter.

I nærområdet finnes flere parker og grøntarealer, samt kort vei til Svartdalsparken og Ekebergsletta med turmuligheter sommer og vinter. På Ekeberg finnes blant annet rideskole, husdyrpark, minigolf og aktivitetsområder. Det er også kort vei til Oslofjorden med populære badeplasser som Sjørenga sjøbad og Operastranda.

Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass i umiddelbar nærhet, samt kort vei til Oslo S og Bussterminalen med tog-, T-bane- og bussforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og gangarealer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål iht. gjeldende reguleringsplaner for Oslo kommune.

Om tomten

Tomten er eiet og utgjør ca. 6 712 m². Tomten er opparbeidet med interne gangarealer, beplantning, sitteområder og øvrige fellesarealer tilknyttet sameiet. Eiendommen ligger sentralt i attraktive Kværnerbyen, et moderne boligområde med nærhet til offentlig kommunikasjon, servicetilbud og rekreasjonsområder.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til grunnboksutskrift og vedtekter for nærmere informasjon om tinglyste forhold og rettigheter.



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	04.06.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

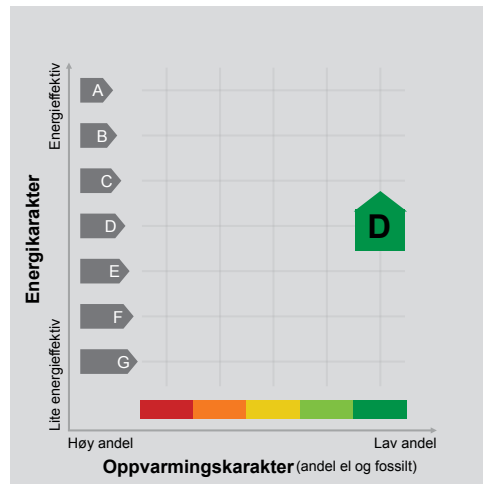
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN



ENERGIATTEST

Adresse	Freserveien 13
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	300388647
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-220062
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	COWI



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.

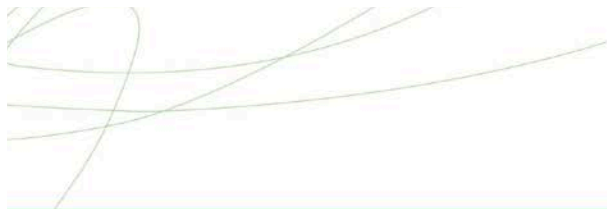
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, 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. Energebrevet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

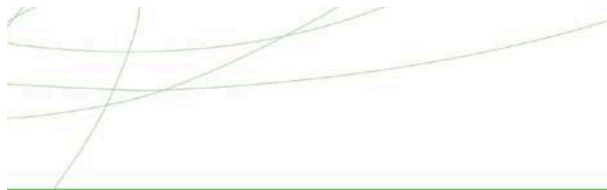
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2016

Bygningsmateriale:

BRA: 73

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

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/>.

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
Freserveien 13	300388647	H0101	0	0	1

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2016

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	50 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	73 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	73 m ²
Totalt BRA	73 m ²
Oppvarmet luftvolum	175 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	98,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	73 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	73 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,75 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,75 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,54 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,77
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.4.2020

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI
-------	------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	35,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	32,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	13,0 kWh/år
Pumper	1,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	140,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 968 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	150,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 810 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	150,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 968 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	3 157 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 810 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 968 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.

Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/12625-5	Semra Vladovic	19.12.2025

Adresse: Freserveien 13

Eiendom: 236/229

Innsender: Astrid Prestesæter

Tiltakshaver: Astrid Prestesæter

Ferdigattest - Freserveien 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 03.12.2025.

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

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Semra Vladovic
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plantegning

Mottakere:
Astrid Prestesæter

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 19.08.2025
201309615 - 50 Hedda Opdahl
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: FRESERVEIEN 7 Eiendom: 236/229/0/0
Tiltakshaver: OBOS KVÆRNERBYEN AS Søker: ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltaksstyp: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Freserveien 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for felt B5 - Oppføring av 3 boligblokker med underjordisk garasje, mottatt 12.08.2025.

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 201309615			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	28.06.2013	1/39
Avkjørselsplan	L 12	05.07.2013	1/40
Plan 1 bygg A felt B5	E02	12.07.2013	1/43
Plan 2 bygg A felt B5	E02	12.07.2013	1/44
Plan 3 bygg A felt B5	E04	12.07.2013	1/45
Plan 4 bygg A felt B5	E05	12.07.2013	1/46
Plan 5 bygg A felt B5	E06	12.07.2013	1/47
Plan 6 bygg A felt B5	E07	12.07.2013	1/48
Plan 7 bygg A felt B5	E08	12.07.2013	1/49
Plan 8 bygg A felt B5	E09	12.07.2013	1/50

Plan tak bygg A felt B5	E10	12.07.2013	1/51
Plan 4 bygg B felt B5	E14	12.07.2013	1/55
Plan 5 bygg B felt B5	E15	12.07.2013	1/56
Plan 6 bygg B felt B5	E16	12.07.2013	1/57
Plan 7 bygg B felt B5	E17	12.07.2013	1/58
Plan 8 bygg B felt B5	E18	12.07.2013	1/59
Plan 9 bygg B felt B5	E19	12.07.2013	1/60
Plan tak bygg B felt B5	E20	12.07.2013	1/61
Plan 3 bygg C felt B5	E23	12.07.2013	1/64
Plan 4 bygg C felt B5	E24	12.07.2013	1/65
Plan 5 bygg C felt B5	E25	12.07.2013	1/66
Plan 6 bygg C felt B5	E26	12.07.2013	1/67
Plan 7 bygg C felt B5	E27	12.07.2013	1/68
Plan 8 bygg C felt B5	E28	12.07.2013	1/69
Plan 9 bygg C felt B5	E29	12.07.2013	1/70
Plan 10 bygg C felt B5	E30	12.07.2013	1/71
Plan tak bygg C felt B5	E31	12.07.2013	1/72
Plan U1 bygg A felt B5	E32	12.07.2013	1/73
Plan U1 bygg ABC felt B5	E34	12.07.2013	1/75
Fasade nord hus A felt B5	E38	12.07.2013	1/77
Fasade sør hus A felt B5	E43	12.07.2013	1/78
Fasade øst hus A og C felt B5	E39	12.07.2013	1/79
Fasade øst hus B felt B5	E45	12.07.2013	1/83
Snitt B-B hus A og C felt B5	E47	12.07.2013	1/86
Snitt C-C hus A felt B5	E48	12.07.2013	1/87
Utomhusplan	L12	09.06.2016	31/14
Plan U2 Hus A, B, C	E35	07.09.2016	37/13
Plan 1 Hus B	E11	07.09.2016	37/14
Plan 2 Hus B	E12	07.09.2016	37/15
Plan 3 Hus B	E13	07.09.2016	37/16
Plan 1 Hus C	E21	07.09.2016	37/17
Plan 2 Hus C	E22	07.09.2016	37/18
Snitt A-A Hus A og B	E46	07.09.2016	37/19
Fasade vest Hus A og B	E41	07.09.2016	37/20
Fasade sør Hus B og C	E40	07.09.2016	37/21
Fasade nord Hus B og C	E42	07.09.2016	37/22

Fasade vest Hus C	E44	07.09.2016	37/23
-------------------	-----	------------	-------

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen


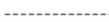




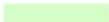





















































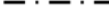




Hedda Opdahl - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

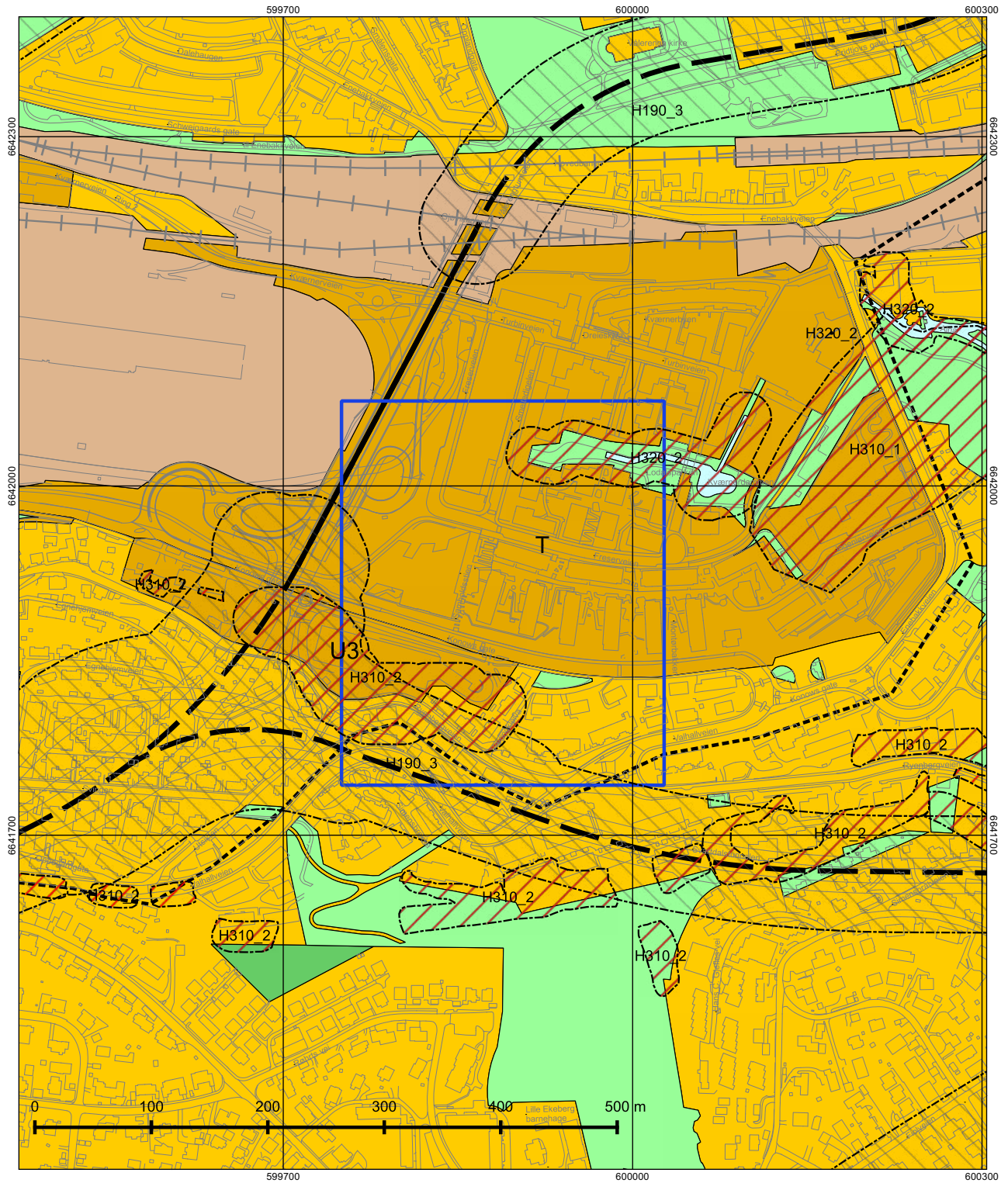
enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

OBOS KVÆRNERBYEN AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		78 - Forhage
	73 - Felles gangareal		311 - Annet veiareal
	78 - Forhage		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		313 - Skulder - bankett
	141 - Forr./kontor/offentlig		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	142 - Forr./kontor/industri		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	144 - Forr./bolig		324 - Veigrunn under bru
	150 - Industri m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formålgrensning
	311 - Annet veiareal		930 - Reguleringslinje
	312 - Fortau		932 - Regulert kant kjørebane
	313 - Skulder/bankett		934 - Regulert trikkespor
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		935 - Regulert parkeringsfelt
	330 - Parkering/utfartsparkering		964 - Regulert u-gradgrensning
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Formålgrensning
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrensning (gammel lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Plangrensning (ny lov)
	2011 - Kjøreveg		RpRegulertHøyde
	2012 - Fortau		Feltinndeling
	2015 - Gang-/sykkelveg		Grensning for bebyggelse
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Byggegrensning
	3001 - Grønnstruktur		Beregnet senterlinje veg
	3040 - Friområde		Bygningens avgrensning i beb. plan
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Byggegrensning
	668 - Spesialområde bevaring annet		Byggelinje
	RbBevaringGrensning		Regulert støttemur
	RpBestemmelseOmråde		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RpBestemmelseGrensning		Inn-/utkjøring
	RpAngittHensynSone		Avkjørsel
	RpAngittHensynGrensning		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrensning		
	RpFareSone		
	RpFareGrensning		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157404/86532214

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

BURKELAND, LÅNG & CO

ADVOKATFELLESSKAP MNA

Kværnerbakken borettslag
v/styrets leder Ole Bråдли

Sendt kun pr. e-post

I kontorfellesskap:

Advokat Torstein Burkeland (H)

tb@blco.no

Advokat Espen Lång

el@blco.no

Advokat Kirsti Haltbrekken Burkeland

khb@blco.no

Advokat Pernille Unhjem

pu@blco.no

Adv.flm. Charlotte Hellum Bye

chb@blco.no

Adv.flm. Amalie Duun Borgan

adb@blco.no

Oslo, 18. desember 2025

Saksansvarlig advokat: Torstein Burkeland

Vår ref.: TB 2588

KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG – KONSTRUKSJONSFEIL PÅ BADEROM

Det vises til hyggelig dialog i anledning saken.

Som kjent har takstmann Bernt Ivar Thorsen befart tre baderom i borettslaget. Befaringen ble avholdt etter meldinger om løse fliser i dusjen.

Det foreligger nå en rapport. Denne fremstår som helt tydelig i årsak, i at det virker å være brukt en type avrettingsmasse som ikke tåler fuktighet. Etter å ha blitt utsatt for en viss mengde fukt, reagerer den med å smuldre opp. Dermed løser også flisene / fugen.

Skaden virker å være synlig i flere leiligheter allerede. Feilen fremstår såpass systematisk, at vi dessverre frykter at den er mange steder. Det kan derfor være et tidsspørsmål før fliser løsner hos flere eller hos alle.

Vi gjør derfor særskilt oppmerksom på at dette er et tema som potensielt gjelder **alle** eiere – og at det er viktig at alle tar dette alvorlig. I motsatt fall kan den enkelte risikere å miste krav mot utbygger, og måtte betale og organisere kostbare reparasjoner selv.

I slike saker påløper det både reklamasjonsfrister og foreldelsesfrister. Derfor er det viktig at vi kommer i gang med fristavbrytende tiltak. Reklamasjon er i samråd med styret, allerede sendt. Kravet er også bestridt. Neste steg er å avbryte foreldelsesfrister gjennom forliksklage.

Alle andelseierne må signere en fullmakt:

Fordi manglene er på bad, og styret i utgangspunktet bare følger opp fellesareal, trengs det fullmakt fra alle andelseiere. Fullmakten gir styret kompetanse til å representere hver enkelt.

Vi sender ut fullmakt for signering gjennom vår digitale signeringstjeneste «Signant». Eierne vil få varsel på telefon og e-post, med lenke til fullmakt som signeres ved hjelp av Bank-ID. Det er viktig at det skjer raskt – fortrinnsvis slik at **alle har signert innen søndag 20. desember 2025 kl. 20:00**. Herunder slik at vi får avbrutt foreldelsesfrister før juleferien. De som eventuelt ikke signerer innen fristen, vil ikke bli omfattet av fristavbruddet.

Når det gjelder koordinering, kostnader osv. vil dette i første omgang dekkes av Borettslaget.
Herunder også ved rettshjelpsforsikring.

Dersom det skulle være spørsmål, foreslår vi at disse rettes til styret eller advokat Pernille
Unhjem på pu@blco.no.

Med vennlig hilsen

<signert elektronisk>

Pernille Unhjem
Advokat



S-4198

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

Vedtaksdato: 07.12.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200206126](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200206126

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER KVÆRNEROMRÅDET I LODALEN GNR./BNR. 236/40, 44, 52 OG 233/270**§ 1. Avgrensning**

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan**3.1 Utomhusplan**

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

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser**4.1 Grad av utnyttning**

Maksimal utnyttelse for hvert felt samlet er angitt i m² T-BRA på plankartet.

Arealer til boligformål skal samlet for alle felt ikke overstige 161 000 m² T-BRA.

Arealer til kontor, forretning, lager og bevertning skal samlet ikke overstige 48 000 m² T-BRA. Herav kan arealer til kontor og bevertning samlet ikke overstige 4 000 m² T-BRA. Arealer til skole og barnehage i felt C skal ikke overstige 10 000 m² T-BRA. Parkering på terreng i byggeområder skal medregnes i T-BRA med 15 m² per plass. Garasjekjellere og kjellerboder under terreng inngår ikke i beregning av T-BRA.

Garasjeanlegg under gårdsrom, tilbaketrukket fra fasader og som ligger under uteoppholdsareal regnes å ligge under terreng.

4.2 Plassering av bebyggelse

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

4.3 Høyder

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

4.4 Utforming

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

4.5 Parkering

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

4.6 Avkjørsel

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

4.7 Bokvalitet

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

4.8 Geotekniske forhold

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

4.9 De enkelte byggeområdene

Felt A1: Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Leilighetsfordelingen ved ommalredning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.

Felt A3: Bebyggelse i felt A3 skal utformes slik at den danner en støy- og forurensnings skjerm for boligbebyggelsen i planområdet. Bebyggelsen skal oppføres med nedtrappede høyder fra vest mot øst. Forretning tillates kun innpasset i sokkeletasje. Lager skal ikke være eksponert i fasader mot gate.

Felt B: I felt B tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Leilighetsfordelingen i felt B skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot offentlig vei tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse da sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E og mot friområde: park etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate kan det innpasses boliger en halv etasje over gateplan. Strøktjenlig virksomhet tillates ut mot offentlig vei med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet. Parkering i sokkeletasje skal være trukket tilbake fra fasade. Bebyggelsen i felt B1 skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 8 meter uten eller med meget lav bebyggelse som sikrer siktlinjer fra bakenforliggende boligbebyggelse. Planen sikrer to tverrforbindelser for gangtrafikk med tilknytningspunkter til Konows gate gjennom felt B. Endelig utforming skal vises i utomhusplanen for felt B som skal innsendes sammen med rammesøknad.

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

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

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

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

Felt F: Leilighetsfordelingen ved ombygging av eksisterende bygninger i felt F stilles fritt. Leilighetsfordelingen ved nybygg skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms. Ved ombygging av bebyggelse i felt F1 og F2 tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.

Felt F1: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Det tillates innredning av museum i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Bebyggelse legges slik at det dannes et åpent gårdsrom på minimum 550 m². Kvartalene skal ha minst én gjennomgående åpning mot sør og vest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. I sokkeletasje mot vannspeil tillates forretning og bevertning med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet.

Felt F2: En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m² bruksareal i eksisterende bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 200 m².

§ 5. Offentlig trafikkområde

5.1 Vei

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

5.2 Fortau

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

5.3 Gang- og sykkelvei

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

5.4 Torg

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

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

5.5 Annet veiareal

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

§ 6. Friområde: park

6.1 Friområde – park I (med vannspeil)

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

6.2 Friområde – park II (med vannspeil)

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

6.3 Friområde – park III (med balløkke)

Det skal opparbeides balløkke i parkområdet mellom felt C og F. Parken skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelveien. Nødvendig belysning, skilting og drenering av veien tillates i friområdet.

§ 7. Spesialområde: bevaring

Felt A1: Spesialområde: bevaring (kontorbygg)

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

Felt A2: Spesialområde: bevaring (verkstedhall)

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

Felt F1: Spesialområde: bevaring (kvernhus)

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

Felt F2: Spesialområde: bevaring (bolighus)

Karakteristiske trekk ved eksisterende bygning som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av barnehage i bygningen.

I Felt E3 og i felles avkjørsel mellom feltene A1, E1 og D: Spesialområde: bevaring (dreieskive)

To eksisterende dreieskivers omkrets og opprinnelig plassering skal markeres utendørs på bakkeplan i et kontrasterende materiale. Bygningsdel, nivåforskjell, gangvei og liknende over dreieskiven tillates.

§ 8. Fellesområde

8.1 Generelt

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

8.2 Felles avkjørsel

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

8.3 Felles gangareal

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

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

Offentlig veianlegg utenfor Kværnerområdet

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

Offentlig veianlegg innenfor Kværnerområdet

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

Felles avkjørsler

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

Offentlig torg og friområde

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

§ 10. Støybestemmelser

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

§ 11. Teknisk infrastruktur

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

§ 12. Fjernvarme

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260151 . Vår ref.: 0702-1-1009

Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kværnerbakken Borettslag
Organisasjonsnr: 919493666
Andelseier: Prestesæter, Astrid
Medeier:
Leilighetsnummer: 1009
Adresse: Freserveien 13, 0195 OSLO
Andelsnummer: 1
Gnr. 236
Bnr. 229

Borettsinnskudd: Kr. 1 400 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92695870.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

Energiavregning: Ja Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00. Garasje følger leiligheten: Garasjeplass følger noen av leiligheten, for oversikt se borettslagets vedtekter. Det er også enkelte plasser som er omsettelige, internt i borettslag. For informasjon om de plassene det gjelder, se vedtektene. Ved omsetning av en omsettelig garasjeplass må det sendes melding til oef@obos.no slik at det blir gjennomført eierskifte på plassen. Gi styret beskjed på mail kvaernerbakken@styrerommet.no når disse plassene omsettes. Gebyr etter gjeldene satser. Bod følger leiligheten: Ja, for oversikt over hvilken leilighet som har hvilken bod, se vedtektene. Ansvarlig for nøkkel/nøkkelbrikke bestilling: Send en e-post til kvaernerbakken@styrerommet.no. Oppgi navn på boligselskap, leilighetsnummer, nøkkelnummer og antall nøkler/nøkkelbrikker som ønskes. Nøklene/nøkkelbrikkene sendes i postoppkrav. Andre eventuelle merknader: Viktig og nyttig informasjon vedrørende din bolig finner du på siden <https://boligperm.fdvweb.no/>. Velg <<Kværnerbakken">>, din bolig = leilighetsnummer, og registrer deg som bruker. Ved eierskifte må selger sørge for at tilgang til boligperm.no nullstilles slik at ny eier kan registrere seg på leiligheten. Dette gjøres ved å gjøre en henvendelse til styre med beskjed om at leilighet er solgt og at tilgang til boligperm skal nullstilles. Fra høsten 2018 kan styret kontaktes på kvaernerbakken@styrerommet.no. Evt. reklamasjoner sendes

ettermarked.bakken@obos.no. Mulighet for IN-innbetaling per 30.03 og 30.09 Kværnerbakken Brl energimerket 27.4.2020. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette boligselskap vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt. Felleskostnadene økes med 10% fra 01.juli 2024. Garasjeplass økes til 475,- kr pr mnd pr plass. Gjelder fra 01.juli.2024 <<Klient.Meglerbrev>>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207684694
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	207 229 436,00
Innfrielsesdato:	30.07.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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: 16 257,25,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	965,00	
Lån nr: 9820768469; IN lån 1 - Akonto renter	8 303,44	
Lån nr: 9820768469; IN lån 1 - Akonto avdrag	2 170,81	
Felleskostnader	4 818,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	742,-
Fradragsberettigede kostnader:	106 889,-
Annen formue:	25 087,-
Gjeld:	2 046 593,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207684694
Restsaldo:	2 035 686,36
Kapitalkostnader:	9 776,11
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 035 686,36,-, 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 Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

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/Ole Bråдли, e-post: kvaererbakken@styrerrommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o 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/>
- o 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. 8406,-, 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 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 702

KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERBAKKEN 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:

5. mai 2025 kl. 18:00, Fyrhuset, Kværnerbyen velforening.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
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
9. Henge opp trappeskilt i hver etasje
10. Husordensregler §4 Parkering
11. Husordensreglene § 2. Ro - Røyking på balkonger/felles takterrasser
12. Merking av postkasse
13. Husordensregler §8. Fasadeendring- Fliser på balkong/veranda/altan
14. Husordensreglene § 3. Orden i fellesområdene - Heis og dører
15. Vedtektsendring: Oppdatering av informasjon parkeringsplasser 4-1 (6,7)
16. Vedtektsendringer: Oppsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

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 2

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

Møteleder velges i møtet

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 Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
 2. Revisjonsberetning.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 242 350

Styrets innstilling

Styrehonorar er ikke endret siden 2022 og foreslås oppjustert fra 216 150 til 242 350 for å imøtekomme økningen i arbeider og prisindex. Honoraret fordeles etter % fordeling i styret basert på ansvar, arbeidsoppgaver og resultater.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 242 350

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer skal velges

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Bråдли

Mitt namn er Ole og er 46år. Er utdannet kokk og tømrere. Nokon som alltid kjem godt med:) Har no jobbet 13 år som skadedyrbekjemper, og er teamleder for avd i Østfold. Eg stiller til val som styreleiar for Kværnerbakken borettslag. Eg har vert varamedlem i eit år no, og har fått innblikk i kva styrets oppgåver er. Mitt mål er å få til eit styre som effektivt kan løse oppgåver saman, for bebuarar i Kværnerbakken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dan Thanh Huynh

Hei,

Mitt navn er Dan Huynh, og jeg bor i Freserveien 7.

Jeg er for øyeblikket varamedlem i styret, og ønsker nå å stille til verv som styremedlem.

Jeg er 28 år gammel og jobber som HR-systemrådgiver hos Vitusapotek. Jeg mener jeg kan bidra til styrets arbeid ved å gjøre prosessene enklere og mer effektive. Med min erfaring kan jeg bidra til å etablere gode rutiner og systemer som både forenkler arbeidsflyten og skaper bedre struktur i håndteringen av ulike saker. Mitt mål er å bidra til et velfungerende og hyggelig borettslag, og jeg ønsker å være med på å gjøre det enda triveligere å bo her.

Med vennlig hilsen,

Dan Huynh

- Håvard Jakobsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møte
 - Velges på møte.
-

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:

- Ole Bråдли

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på møte

Sak 9

Henge opp trappeskilt i hver etasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget anskaffer og henger opp trappeskilt for hver etasje i bygget. Skilt som viser hvilken etasje man befinner seg i. Dette gjelder alle blokkene bortsett fra nr 15 og 17.

Forslag til vedtak

Borettslaget anskaffer og henger opp trappeskilt for hver etasje i bygget. (bortsett fra nr 15 og 17)

Sak 10

Husordensregler §4 Parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår å oppdatere husordensreglene for å samsvare med vedtekter, informasjon og regler for bruk av garasjen. Hensikten er å samle og tydeliggjøre informasjonen som per i dag står oppført noe ulikt i vedtektene, husordenreglene og på vibbo.

Styrets innstilling

Styret anser dette som ajourføring av informasjon og godkjenner forslaget

Forslag til vedtak

§ 4 Garasje og parkering Parkering skal kun foregå på anviste plasser, gjeldende for alle typer kjøretøy inkludert biler, motorsykler, sykler og andre fremkomstmidler, samt tilhengere. Kjøretøy som er parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil bli ilagt bøter og borttauet. Det er ikke lov å oppbevare dekk, felger, bensinkanner, ladekabler e.l. i garasjen. Dette gjelder spesielt plassene som er inne i parkeringsanlegget da løse gjenstander utgjør en særdeles høy risiko for ulykker og brann. Alle garasjebrukere, inkludert eiere og leietakere, må gjøre seg kjent med og følge reglene for det automatiske robotparkeringsystemet. Feilparkering eller misbruk som fører til utrykning av serviceteknikere, vil resultere i en bot til garasjebrukeren, ment å dekke de påløpte servicekostnadene. Informasjon og regler for bruk og ferdsel i garasjen står oppført på temaside på vibbo <https://vibbo.no/kvaernerbakken/tema/regler-for-garasjeanlegget>

Sak 11

Husordensreglene § 2. Ro - Røyking på balkonger/felles takterrasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Paragrafen foreslås oppdatert til å inkludere restriksjoner for røyking på balkonger/felles takterrasser, da flere soverom vender ut mot balkongene. Tobakksrøyk som siver inn på soverom er både svært sjenerende og helseskadelig for beboerne som prøver å sove.

Viser til infoside fra Astma og allergiforbundet om gjelden lovverk og skade for helse ved røyking i tett bebyggelse <https://www.naaf.no/inneklima/plagsom-royk-fra-naboen>

Forslag til vedtak

§ 2. Ro og hensyn til øvrige beboere Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.- Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Det er heller ikke tillatt med røyking på balkonger/felles takterrasser mellom 22.00 og 07.00 da flere balkonger vender mot naboers soverom. 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 skal støvende arbeider unngås.

Sak 12

Merking av postkasse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Merking av postkasser blir veldig uryddig og gir dårlig førsteinntrykk når ein kjem inn i gangen om det merkes utenom tiltenk området for dette.

Styrets innstilling

Styre stiller seg bak dette for å opprettholde god orden i fellesområdet.

Forslag til vedtak

Under Husordensregler §3 Orden i fellesområdene tilføyes. "Postkasser skal ikke merkes med navn etc utenom tiltenk område for dette på postkassen"

Sak 13

Husordensregler §8. Fasadeendring- Fliser på balkong/veranda/altan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det å fliselegge balkong/veranda/altan har ført til problem andre plasser og bør forbys. Vann og frost har ført til at det sprekker opp, og som igjen har ført til vannskader. Endre bygningskonstruksjon

Styrets innstilling

Styre mener at dette må forbys for å redusere fare for vannskader mm

Forslag til vedtak

Få inn i husordensregler § 8. Fasadeendring. "Flislegging av balkong/veranda/altan er forbud. Videre så må ikke andelseier uten godkjenning fra styret foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjoner, ventilasjonsanlegg og fellesareal. Til døme rive bærevegger, oppsetting av varmpumpe og parabol. Andelseier er ansvarlig for evt tiltak som andelseier eller tidligere andelseier har utført på bygningskonstruksjoenen. Andelseier er også ansvarlig for at etablerte tiltak lkkje er til hinder for borettslaget vedlikehold av av fellesareal som fasade og byggingen. Til døme kan det gjelde utelamper, blomsterkasser eller montert golvdekke"

Sak 14

Husordensreglene § 3. Orden i fellsområdene - Heis og dører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Feil bruk av heis og automatiske dører fører til skader og utgifter. Det settes gjenstander i døråpninger for å holder dører åpne ved til døme flytting.

Styrets innstilling

Styre jobber stadig for å unngå unødvendige utgifter til reparasjon og service.

Forslag til vedtak

under § 3. Orden i fellsområdene. Legges det inn etter punkt om Porter og dører til alle fellesarealer skal holdes lukket og låst til enhver tid. " Det er ikke tillatt å bruke gjenstander til å tvinge dører til heis og automatiske dører i fellesområdene til å holdes åpne. Mekanikken kan gå i stykker og servicetekniker/montører må tilkalles. Andelseier faktureres for reparasjonskostnader som følge av feilbruk."

Sak 15

Vedtektsendring: Oppdatering av informasjon parkeringsplasser 4-1 (6,7)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

4. Borett og overlating av bruk

4-1 (6,7) er ikke oppdatert etter at 15 parkeringsplasser som opprinnelig er tinglyst bruksrett til Kværnerdammen borettslag er overført til Kværnerbakken borettslag.

Det gjelder garasje plass nr.: 50027, 50029, 50030, 50033, 50036, 50038, 50039, 50041, 50042, 50044, 50045, 50047, 50048, 50032*, 50035*

*Parkeringsplass 50032 og 50035 er helfinansiert kjøpt av andelseiere i Kværnerdammen borettslag.

Disse plassene, samt de andre plassene som ikke er del av Kværnerbakken borettslag sin opprinnelige finansieringsplan (se 4-1. (7)) kun selges internt til andelseiere i Kværnerbakken borettslag, eller leies ut til beboere i Kværnerbyen.

Styrets innstilling

Dette anses som en ajourføring av vedtektene og godkjennes av styret.

Forslag til vedtak

4-1 (6) fjerne setning "I tillegg har Kværnerdammen borettslag en tinglyst bruksrett til 15 av garasjeplassene i Kværnerbakken borettslag." 4-1 (7) Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan 50002, 50003, 50005, 50006, 50008, 50014, 50025, 50065, 50071, 50078, 50079, 50080, 50087, 50090, 50091, 50092, 50095, 50099, 50107, 50027, 50029, 50030, 50033, 50032, 50035, 50036, 50038, 50039, 50041, 50042, 50044, 50045, 50047, 50048 men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Garasjeplassene kan leies ut innad i Kværnerbyen.

Sak 16

Vedtektsendringer: Oppsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

1. Endre fotnoter gjennomgående slik at de stemmer overens med kapittelet om "Vedtekter".
2. Legge til et ord i siste setning i sjette avsnitt på side fire, slik at det står "Det er en forutsetning for bytte av plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før." i stedet for "Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før."

3. Endre ny linje i punkt 5 i kap. 5-2, slik at det ikke hoppes til ny linje uten grunn.

4. Endre ordlyden i punkt 10-5 om at inntekter fra parkeringsbøter går til parkeringsvaktfirmaet og ikke til borettslagets driftskonto. Forslaget er "Eventuelle inntekter fra parkeringsbøter vil gå direkte til parkeringsvaktfirmaet." Samt å slette andre del av setningen.

Styrets innstilling

Dette anses som en ajourføring av vedtektene og godkjennes av styret.

Forslag til vedtak

Rette opp i språkligheter i vedtektene.

Styrets årsrapport

I april i 2024 ble et nytt styre konstituert bestående av:

Styreleder: Johan Hille Dahl (ekstern styreleder)

Styremedlem: Brit-Elin Ottestad, Nina Akubue Bakke, Håvard Jakobsen, Thea Sofie Kjelland Verngård

Varamedlemmer: Ole Brådli og Dan Thanh Huynh

Det har vært et givende år med mye å ta tak i. Spesielt for nye medlemmer og en ekstern styreleder. I løpet av styreperioden har vi prioritert arbeider med disse sakene:

1. Reperasjoner og tilbakestilling etter vannskade

I 2024 opplevde vi en stor vannskade som følge av at et rør sprakk i fellesboden. I året som har gått har styret jobbet med ferdigstilling av arbeidene for tilbakestilling av følgende skader:

- Maling av alle inngangsparti og trapperom i samtlige blokker (etg -2 til 1.)
- Byttet himlingsplater med fukt/vannskader
- Vasket felles bodområde og tilstøtende tekniske rom
- Sanering og reperasjon av parkeringsanlegget. Fjerning av vann, søle og møkk i gropene, grundig vask av hele anlegget, utbytting av rustne kjeder og øvrige reperasjoner

2. Regler og rutiner for bruk av garasjen.

Oppdaterte regler og rutiner for bruk av garasjen er publisert på Vibbo. Disse reglene er utarbeidet med fokus på sikkerhet. Da det dessverre til stadighet ble rapportert om misbruk og parkering utenfor angitt p-plasser ble det engasjert en egen avtale om parkeringsvakt.

3. Gjennomgang av leverandøravtaler, bytte av vaskefirma og heisfirma

Styret har gjennomgått leverandøravtalene og jobbet med reforhandling og oppdatering, samt bytte av leverandører der det er vurdert som hensiktsmessig for både kvalitet og økonomi.

- 1. januar ble heisfirma byttet til LØFT etter en prøveperiode på 6 mnd. Dette er på bakgrunn av kvalitet på leveranse, kommunikasjon og økonomi.
- 1. mars inngitt styret ny avtale om renhold med vaskebyrå Rene Trapper. Beslutningen om å bytte leverandør er etter mange klager på dårlig vask fra tidligere firma, styret opplevde også særdeles dårlig kommunikasjon og lite vilje til forbedringer. Firma forårsaket også flere heisstans i året som et gått.

4. Vedlikehold og reparasjoner.

I 2024 har det ikke vært noen store behov for vedlikehold. Det har hovedsakelig vært snakk om mindre ting som litt maling over flekker og småskader. Ellers har det vært litt små reparasjoner av tekniske installasjon. Lysarmatur, varsellys. Bl.a ble det avdekket at varmen til deler av bodområde ikke virket som det skulle, som heldigvis ble raskt løst før ting frøs til is. Styret har i bakhode nødvendig vask av fasade og rensing av ventilasjon i tiden fremover

Det ble utført en omfattende og tidkrevende reparasjon av garasjeport etter at denne ble påkjørt senhøsten 2024. Det tok flere uker for å skaffe deler og for å få porten fikset. Det ble leid inn vekter for å passe på at

ikke uvedkommende tok seg inn om natten. Så styre vil bare minne om hvor viktig det er og kjøre varsomt inn og ut av garasjen. Påse at porten er oppe og ikke på vei til å lukke seg før du kjører igjennom.

5. Økonomi

To år tilbake hadde borettslaget en kassakreditt på kr 500.000,- som raskt måtte økes til kr 1.000.000,- da regninger som hadde forfalt var på over kr 600.000,-.

Det har derfor vært en omfattende jobb for å få borettslaget på rett kjør igjen. Dette medførte at vi har hentet inn pristilbud fra forskjellige leverandører, og byttet ut de leverandørene som priset seg for høyt.

Det er en glede å kunne meddele av vi ved årets slutt har klart å sette av kr 1.200.000,- på sparekonto. Disse er øremerket til fremtidige vedlikeholdsarbeider. Styret vil fortsette dette arbeidet, og håper med dette at vi slipper å ta opp dyre lån når den tid kommer at vi må igang med større vedlikeholdsarbeider.

6. HMS

Styret har hatt fokus på et trygt bomiljø og trygge omgivelser. Styret har merket av områder med økt risiko, og gått jevnlig runder i fellesområdene. HMS-rundene er viktige for å kartlegge sikkerheten, slik at en kan sette inn tiltak der det er behov. Styret har ikke hatt behov for omfattende endringer på dette området, annet en at det har vært stort fokus på brannsikkerhet, spesielt mtp. hindringer og rømningsveier.

KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 919 493 666, KUNDENR. 702

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 135 674	782 492
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 396 558	27 319 035
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 361 773	-1 054 735
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-7 181 062	-25 799 181
Innsk. øremerk. bankkto		-7 634	-4 270
Økning egenkapital i fellesanlegg		-1 039	-107 666
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		845 050	353 182
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 980 725	1 135 674

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 667 437	2 930 225
Kortsiktig gjeld	-686 712	-1 794 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 980 725	1 135 674

KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 919 493 666, KUNDENR. 702

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		14 795 111	12 155 623	14 314 944	14 582 880
Innkrevde felleskostnader	2	7 617 569	6 689 042	8 700 056	8 008 596
SUM DRIFTSINNEKTER		22 412 680	18 844 665	23 015 000	22 591 476
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-36 573	-30 477	-30 477	-30 000
Styrehonorar	4	-216 150	-216 150	-216 150	-216 000
Andre honorarer	5	-43 230	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 000	-11 000	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-176 410	-167 535	-177 587	-186 000
Konsulenthonorar	7	-180 331	-145 434	-60 000	-70 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 200	-26 000
Drift og vedlikehold	8	-1 818 763	-1 250 938	-1 140 000	-1 725 000
Forsikringer		-287 656	-278 615	-306 476	-368 000
Kommunale avgifter	9	-1 853 609	-1 694 519	-1 754 295	-1 995 000
Kostnader sameie	21	-223 162	-232 511	0	0
Energi/fyring		-655 771	-868 999	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-515 496	-491 834	-509 864	-530 000
Andre driftskostnader	10	-748 021	-802 906	-617 650	-877 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 792 373	-6 217 118	-6 046 699	-7 035 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		15 620 307	12 627 547	16 968 301	15 555 976
Innbetalt andel fellesgjeld		7 181 062	25 799 181	0	0
DRIFTSRESULTAT		22 801 369	38 426 728	16 968 301	15 555 976
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 286	9 785	0	0
Finanskostnader	12	-12 435 097	-11 117 478	-12 319 000	-12 320 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 404 811	-11 107 693	-12 319 000	-12 320 000
ÅRSRESULTAT		10 396 558	27 319 035	4 649 301	3 235 976
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		10 396 558	0		
Til annen egenkapital		0	27 319 035		

KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 919 493 666, KUNDENR. 702

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	436 100 000	436 100 000
Tomt		80 900 000	80 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	108 706	107 666
Miljøbankkonto, øremerket		237 146	201 596
SUM ANLEGGSMIDLER		517 345 852	517 309 262
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	44 879
Forsukksbetalte kostnader		571 713	560 489
Andre kortsiktige fordringer	14	216 432	179 152
Energiavregning		0	3 057
Driftskonto OBOS-banken		666 212	2 139 107
Sparekonto OBOS-banken		1 213 080	3 540
SUM OMLØPSMIDLER		2 667 437	2 930 225
SUM EIENDELER		520 013 289	520 239 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 5 000		655 000	655 000
Annen egenkapital	15	85 448 291	75 051 732
SUM EGENKAPITAL		86 103 291	75 706 732
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	226 198 747	235 741 582
Borettsinnskudd	17	206 800 000	206 800 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	224 539	196 623
SUM LANGSIKTIG GJELD		433 223 286	442 738 205
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		470 012	493 905
Påløpte renter		66 747	1 085 983
Påløpte avdrag		0	214 662
Energiavregning	19	149 953	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		686 712	1 794 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 013 289	520 239 487

Pantstillelse	20	518 000 000	518 000 000
Garantiansvar	21	207 809	318 582

Oslo, 02.04.2025

Styret i Kværnerbakken Borettslag

Johan Hille-dahl

Nina Akubue Bakke

Håvard Jakobsen

Brit-elin Ottestad

Thea Sofie Kjelland Verngård

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 998 268
Garasjeleie	530 538
Eiendomsskatt	89 132
Leie tidl.år	-369
Kapitalkostnader på IN-lån	14 727 609
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	67 502
Overført til kapitalkostnader	-14 795 111
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 617 569

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 573
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 573

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 216 150. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 606, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**ANDRE HONORAR**

Honorar til styret for ekstraordinært arbeid i perioden 2023/2024, og er på kr 43 230

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 644
Styrebistand AS	-145 313
SUM KONSULENTHONORAR	-180 331

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-122 433
Drift/vedlikehold VVS	-208 721
Drift/vedlikehold elektro	-10 916
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-140 423
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-252 414
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-162 578
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-627 742
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-1 497
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 818 763

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-89 213
Vann- og avløpsavgift	-1 225 329
Renovasjonsavgift	-539 067
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 853 609

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 274
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 099
Lyspærer og sikringer	-14 581
Vaktmestertjenester	-228 630
Vakthold	-126 553
Renhold ved firmaer	-252 113
Snørydding	-27 562
Andre fremmede tjenester	-52 287
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 606
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 963
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-748 021

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 548
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 174
Kundeutbytte fra Gjensidige	162
Andre renteinntekter	1 402
SUM FINANSINNETEKTER	30 286

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-12 433 338
Renter på leverandørgjeld	-158
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 594
Andre rentekostnader	-7
SUM FINANSKOSTNADER	-12 435 097

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	436 100 000
SUM BYGNINGER	436 100 000

Tomten ble kjøpt i 2018.
Gnr.236/bnr.229

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	72 206
Refusjon Gjensidige, faktura fra Metrisk. Refusjon utbetalt i 2025	61 875
Egenandel forsikring viderefakturert i 2025	10 000
Refusjon forsikring, faktura fra Securitas AS. Refusjon forsikring utbetalt i 2025	50 383
Renhold Senter AS. Dobbel fakturert renhold desember 2024	21 968
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	216 432

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 062 588
Egenkapital fra IN tidligere	73 403 683
Egenkapital fra IN 2024	7 181 062
Reduksjon EK fra IN	-1 199 042
SUM ANNEN EGENKAPITAL	85 448 291

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: 16

PANT-OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken

Renter 31.12: 5,40%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018

-310 200 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 054 735

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 361 773

Nedbetalt tidligere, IN

73 403 683

Nedbetalt i år, IN

7 181 062

SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN

-226 198 747

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 01.09.2023.

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2018

-206 800 000

SUM BORETTSINNSKUDD

-206 800 000

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak

-224 539

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-224 539

NOTE: 19

ENERGI AVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger fjernvarme (a konto)

-1 696 148

Forskuddsinnbetalinger strøm el-bil (a konto)

-67 200

SUM INNETEKTER

-1 763 348

KOSTNADER

Techem	98 004
Fjernvarme	1 515 392
SUM KOSTNADER	1 613 395

SUM ENERGIAVREGNING	-149 953
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	206 800 000
Pantelån	226 198 747
Beregnete IN-forpliktelser	79 385 703
TOTALT	512 384 450

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	436 100 000
Tomt	80 900 000
TOTALT	517 000 000

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 5,4% av s 740 Kværnerbyen Utomhussameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s 740. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s 740 og utgjør kr 207 809.

Selskapets andel i s 740 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i s 740 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.

Resultatanalyse 2024

Kværnerbakken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	14 795 111	14 314 944	-480 167	-3 %
Innkrevde felleskostnader	7 617 569	8 700 056	1 082 487	12 %
Sum driftsinntekter	22 412 680	23 015 000	602 320	3 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-36 573	-30 477	6 096	-20 %
Styrehonorar	-216 150	-216 150	0	0 %
Revisjonshonorar	-11 000	-8 000	3 000	-38 %
Andre honorarer	-43 230	0	43 230	100 %
Forretningsførerhonorar	-176 410	-177 587	-1 177	1 %
Konsulenthonorar	-180 331	-60 000	120 331	-201 %
Kontingenter	-26 200	-26 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-1 818 763	-1 140 000	678 763	-60 %
Forsikringer	-287 656	-306 476	-18 820	6 %
Kommunale avgifter	-1 853 609	-1 754 295	99 314	-6 %
Kostnader sameie	-223 162	0	223 162	100 %
Energi/fyring	-655 771	-1 200 000	-544 229	45 %
TV-anlegg/bredbånd	-515 496	-509 864	5 632	-1 %
Andre driftskostnader	-748 021	-617 650	130 371	-21 %
Sum driftskostnader	-6 792 373	-6 046 699	745 674	-12 %
Driftsresultat før IN	15 620 307	16 968 301	1 347 994	8 %
Innbetalt andel fellesgjeld	7 181 062	0	-7 181 062	100 %
Driftsresultat	22 801 369	16 968 301	-5 833 068	-34 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	30 286	0	-30 286	100 %
Finanskostnader	-12 435 097	-12 319 000	116 097	-1 %
Res. finansinnt./-kostnader	-12 404 811	-12 319 000	85 811	-1 %
Årsresultat	10 396 558	4 649 301	-5 747 257	-124 %



Til generalforsamlingen i Kværnerbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerbakken 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 regnskapskikk 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 regnskapskikk 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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 avvirket.

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. Betyggende 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, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 702 Selskapsnavn: KVÆRNERBAKKEN 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.

HUSORDENSREGLER FOR
KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 03.04.2018
Sist endret på generalforsamling 14.05.2019

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 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

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

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan kun utføres i tidsrommet 08-21 på hverdager og 10-18 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan ikke plasseres i felles trapperom og lignende. Personlige eiendeler utover dette skal oppbevares innenfor andelseiers leilighet/bod.

Porter og dører til alle fellesarealer skal holdes lukket og låst til enhver tid.

Beboere som benytter felles takterrasse har et særskilt ansvar for å sørge for at dører er lukket og området ryddet etter bruk.

Oppbevaring av bensin og gass i bod eller fellesanlegg er forbudt på grunn av brannfare. Brudd på dette er å anse som vesentlig mislighold ref. vedtektenes § 7.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeanlegget. Kjøretøy som er parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil bli borttauet.

Det er ikke lov å oppbevare dekk, felger e.l. på parkeringsplassene/rampene. Dette gjelder også de plassene som er utenfor parkeringssystemet.

For automatanlegget er det viktig at parkeringsinstruksene følges, denne er bl.a. slått opp over kontrollenhetene i garasjen. Det er eiers ansvar dersom anlegget påføres skader som følge av at instruksene ikke er fulgt.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse

For å unngå skade må den enkelte andelseier påse at sluk på terrasse holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner borettslagets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte

bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det tillattes ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet/brannvern

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Ved utløst brannalarm er det viktig at alle umiddelbart går ut. Heisene skal ikke benyttes. Er alarmer utløst i egen leilighet og det ikke er reell fare har man tre minutter på seg til å nullstille alarm før utrykning fra brannvesenet starter. Da trykker man på den røde knappen "Kvittring" som står på eget panel i gangen/trappegangen i annenhver etasje. Når røyk er luftet ut trykker man på den grønne knappen "Tilbakestill". Da settes varslingsanlegget i gang igjen. Mistenker du at det har gått mer enn tre minutter fra alarm har gått til det er trykket på rød knapp, og du er helt sikker på at det ikke er noen reell fare, skal du ringe brannvesenet på 110 og melde fra slik at man slipper å betale for en unødvendig utrykning.

Om branninstruksene ikke blir fulgt og det blir påvist uforsiktighet kan styret viderefakturere for utrykninger fra brannvesenet. Det er videre ikke tillatt å demontere røykvarsler helt eller delvis i den enkelte leilighet.

§ 10. Bruk av grill og balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje innenfor rekkverk og vinduer på egne balkonger og markterrasser 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.

Av brannhensyn og generell estetikk skal ikke balkongen benyttes til oppbevaring av søppel og annen skrot.

På grunn av fallfare/sikkerhet skal ikke blomsterkasser og annet henges på utsiden av rekkverk eller vinduer.

§ 11 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 en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 13 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. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den !.....Andelseiers underskrift:

....., den! Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
8. Styret avslår søknaden på grunn av.....

.....
....., den !.....Styrets leder:

Vedtekter

for Kværnerbakken borettslag org nr. 919 493 666 vedtatt i stiftelsesmøte den 01.08.2017. Endret i ekstraordinær generalforsamling 15.01.2018. Sist endret i ordinær generalforsamling 25. mars 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.
- (3) Borettslaget står fritt til å velge 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) 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.
- (5) 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.
- (6) 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) Nekte 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 nødvendig 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) Andelseiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring av sedumtak utenfor takterrassen. Med hensyn til bruken av takterrassene, gjelder punkt 4-1 (4) tilsvarende.

(6) Andelseiernes parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasje plass i borettslagets garasjekjeller. Garasjekjelleren består av et semiautomatisk parkeringsanlegg, samt syv faste plasser hvorav fem av disse er HC-plasser.

En del av garasjeplassene er knyttet til andelene i borettslaget. 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 felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut innad i Kværnerbyen.

I tillegg har Kværnerdammen borettslag en tinglyst bruksrett til 15 av garasjeplassene i Kværnerbakken borettslag.

(7) Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan 50002, 50003, 50005, 50006, 50008, 50014, 50025, 50065, 50071, 50078, 50079, 50080, 50087, 50090, 50091, 50092, 50095, 50099 og 50107, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Garasjeplassene kan leies ut innad i Kværnerbyen.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før.

De brede parkeringsplassene er opprinnelig priset høyere enn plassene med normal bredde. De opprinnelige prisene var henholdsvis kr 350 000,- for de brede plassene og kr 250 000,- for plassene med normal bredde. Ved bytte av HC-plass fremkommer prisen ved å ta utgangspunkt i prisdifferansen på kr 100 000. Dette beløpet reguleres i henhold til KPI pr. april 2018 frem til måneden byttet skal gjennomføres.

Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene, men i utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest plassen som følger andelen til den som kan dokumentere behov for handikaplass må bytte med denne.

(9) Enkelte av parkeringsplassene i garasjeanlegget er installert med mulighet for lading av elbil. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

(10) 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.

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.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(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.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringskap 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 oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

(9) Dersom borettslagets forsikring benyttes må andelseier dekke egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Borettslaget tillater kameraovervåkning av borettslagets fellesarealer. Opptak fra overvåkningskameraer kan kun utleveres til politiet eller påtalemyndighet i forbindelse med alvorlige hendelser eller kriminell aktivitet. Ved feil parkering og forsøpling kan opptak benyttes som bevis i eventuelle tvister.

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) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjelegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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
- 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 Bruksrett til kjørbær atkomstvei

Gnr. 236 bnr. 228 (Kværnerlia borettslag), bnr. 229 (Kværnerbakken borettslag), bnr. 234 (Kværnertoppen borettslag), og bnr. 236 (Kværnerbyen Terrasse Sameie) har bruksrett til kjørbær atkomstvei til egen eiendom via Ingeniørveien over gnr. 236. bnr. 228, 234 og 236. Tilgangen er begrenset til utrykning, samt nyttetransport hvor det ikke er praktisk mulig å benytte de respektive boligselskapenes garasjeanlegg til transporten. Henvendelse om behov for kjøring gjennom Ingeniørveien rettes til styret i Kværnerbyen Terrasse Sameie, som disponerer nøkkel til bom på sameiets eiendom.

10-4 Endring

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

10-5 Info vedr. parkering

Eventuelle inntekter fra parkeringsbøter vil gå direkte til borettslagets driftskonto, noe som vil komme alle beboerne til gode ved å bidra til generelle driftskostnader eller finansiering av felles prosjekter.

- Parkering skal kun foregå på anviste plasser, gjeldende for alle typer kjøretøy inkludert biler, motorsykler, sykler og andre fremkomstmidler, samt tilhengere.
- Borettslaget gir styret myndighet til å fastsette bøter som korresponderer med målet om å forhindre og forebygge feilparkering i våre felles garasjeanlegg.
- Styret får rett til å ilegge bøter for feilparkerte kjøretøy i garasjeområde.
- Styret beholder retten til å bestille tauing av feilparkerte kjøretøy ved nødvendighet.

10-6 Bruk av Robotparkeringssystem

Alle garasjebrukere, inkludert eiere og leietakere, må gjøre seg kjent med og følge reglene for det automatiske robotparkeringssystemet. Feilparkering eller misbruk som fører til utrykning av serviceteknikere, vil resultere i en bot til garasjebrukeren, ment å dekke de påløpte servicekostnadene.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER à jour pr: 29.06.2018

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasje	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
101	89	-		101	U1
102	90	-		102	U1
103	91	-		103	A U1
104	92	-		104	A U2
105	93	-		105 2 stk.	U1 i leil, U1
201	85	-		201	U1
202	86	-		202	U1
203	87	-		203	A U2
204	88	-		204	A U2
1001	94	50049		1001	C U1
1002	95	50058	EL	1002	A U2
1003	96	50050		1003	U1
1004	97	50061	EL	1004	U1
1005	98	50051		1005	U1
1006	45	50074		1006	B U1
1007	46	50020	EL	1007	B U1
1008	47	50005	Omsettelig	1008	B plan 1
1009	1	50107	Omsettelig	1009	U2
1010	2	50004		1010	U2
1011	3	50006	Omsettelig	1011	U2
2001	99	50055	EL	2001	U1
2002	100	50053		2002	U1
2003	101	-		2003	U1
2004	102	50056		2004	U1
2005	103	50057		2005	U1
2006	104	-		2006 2 stk.	A U2
2007	105	50059		2007	U1
2008	48	50071	Omsettelig	2008	B U1
2009	49	-		2009 2 stk.	B U2, B plan 2
2010	50	50077		2010	U1
2011	51	-		2011	B plan 1
2012	52	50099	Omsettelig EL	2012	B plan 1
2013	4	-		2013	U2
2014	5	-		2014	U2
2015	6	-		2015	U2
2016	7	50100		2016	U2
3001	106	50060		3001	U1
3002	107	50062		3002	U1
3003	108	-		3003	U1
3004	109	50063		3004	U1
3005	110	50052	EL	3005	U1
3006	111	-		3006	U1
3007	112	50066		3007	U1
3008	53	50095	Omsettelig	3008	B U1

3009	54	-		3009	B U2
3010	55	50079	Omsettelig	3010	B U2
3011	56	50090	Omsettelig EL	3011	B U2
3012	57	-		3012	B U2
3013	58	-		3013	U1
3014	59	50082		3014	U1
3015	8	50007		3015	U2
3016	9	50002	Omsettelig	3016	U2
3017	10	50022	EL	3017	U2
3018	11	50012	EL	3018	U2
3019	12	-		3019	U2
4001	113	50070	EL	4001	U1
4002	114	50069		4002	U1
4003	115	50068		4003	U1
4004	116	50011		4004	U1
4005	117	-		4005	U1
4006	118	50013		4006	U1
4007	60	-		4007	B U1
4008	61	50078	Omsettelig EL	4008	U1
4009	62	50087	Omsettelig EL	4009	B U1
4010	63	50083		4010	U1
4011	64	-		4011	U1
4012	65	-		4012	U1
4013	66	50085		4013	B U1
4014	13	50014	Omsettelig EL	4014	U1
4015	14	-		4015	U1
4016	15	50008	Omsettelig	4015	U1
4017	16	50028		4017	U1
4018	17	-		4018	U1
4019	18	-		4019	U1
4020	19	50009		4020	U1
5001	119	50015		5001	U1
5002	120	50017		5002	U1
5003	121	-		5003	A U2
5004	122	50019		5004	U1
5005	67	50086		5005	U1
5006	68	50102	EL og HC	5006	U1
5007	69	-		5007	U1
5008	70	-		5008	U1
5009	71	-		5009	U1
5010	72	50088		5010	U1
5011	20	-		5011	U1
5012	21	50003	Omsettelig EL	5012	U1
5013	22	-		5013	U1
5014	23	-		5014	U1
5015	24	50010		5015	U1
5016	25	-		5016	U1
5017	26	50018	EL	5017	U1
6001	123	50021		6001	U1
6002	124	50105	EL og HC	6002	U1
6003	125	50064	EL	6003	U1
6004	126	50023		6004	U1
6005	73	50089		6005 2 stk.	B plan 1

Utkast til vedtekter, oktober 2016 – kan forekomme endringer på et senere tidspunkt, endret ved stiftning 01.08.2017. Sist endret i ex. Ord GF 15.01.2018 14

6006	74	50093	EL	6006	U1
6007	75	-		6007	U1
6008	76	50092	Omsettelig	6008	U1
6009	77	50094		6009	U1
6010	27	50016	EL	6010	U1
6011	28	50091	Omsettelig	6011	U1
6012	29	50080	Omsettelig	6012	U1
6013	30	-		6013	U1
6014	31	-		6014, 2 stk.	U1
6015	32	50024/50065*	EL, *omsettelig	6015	Plan 2
7001	127	50067*/50103	*EL	7001	U1
7002	128	-		7002	U1
7003	129	50001		7003	U1
7004	78	50072/50073		7004	B plan 1
7005	79	-		7005	U1
7006	80	50076		7006	U1
7007	33	50031		7007	Plan 2
7008	34	50034		7008	U1
7009	35	-		7009	Plan 1
7010	36	-		7010	3
7011	37	50037		7011, 2 stk.	U1
8001	130	50054		8001	A U2
8002	131	50075	EL	8002	U1
8003	81	50101	HC/EL	8003 2 stk.	B plan 1
8004	82	50081	EL	8004	U1
8005	38	50098/50104*	*HC/EL	8005	U2
8006	39	50025	Omsettelig	8006	U1
8007	40	50040		8007, 2 stk.	Plan 2, U1
9001	83	50097		9001	B plan 9, U1
9002	84	50084	EL	9002	U1
9003	41	50043		9003	Plan 2
9004	42	50096	EL	9004	U1
10001	43	50046		10001, 2 stk.	Plan 2 og 9
10002	44	50026		10002	U1

Protokoll til årsmøte 2025 for KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 919493666

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, Fyrhuset, Kværnerbyen velforening.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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.

2. 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:

Håvard Jakobsen ble valgt i møte

✓ 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 Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble Kristoffer Ekholdt-foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 242 350

Styrets innstilling

Styrehonorar er ikke endret siden 2022 og foreslås oppjustert fra 216 150 til 242 350 for å imøtekomme økningen i arbeider og prisindex. Honoraret fordeles etter % fordeling i styret basert på ansvar, arbeidsoppgaver og resultater.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 242 350

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer skal velges

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Brårdli

Følgende stilte til valg:

Ole Brårdli

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Håvard Jakobsen

Dan Thanh Huynh

Følgende stilte til valg:

Håvard Jakobsen

Dan Thanh Huynh

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Velges på møte

Velges på møte.

Henrik Lorentzen Ble valgt

Jan Ziemer Ble valgt

Følgende stilte til valg:

Velges på møte

Velges på møte.

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:

Ole Brårdli

Følgende stilte til valg:

Ole Brårdli

Varadelegat (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Velges på møte

9. Henge opp trappeskilt i hver etasje

Borettslaget anskaffer og henger opp trappeskilt for hver etasje i bygget. Skilt som viser hvilken etasje man befinner seg i. Dette gjelder alle blokkene bortsett fra nr 15 og 17.

Forslag til vedtak:

Borettslaget anskaffer og henger opp trappeskilt for hver etasje i bygget. (bortsett fra nr 15 og 17)

✓ Vedtatt.

10. Husordensregler §4 Parkering

Foreslår å oppdatere husordensreglene for å samsvare med vedtekter, informasjon og regler for bruk av garasjen. Hensikten er å samle og tydeliggjøre informasjonen som per i dag står oppført noe ulikt i vedtektene, husordenreglene og på vibbo.

Styrets innstilling

Styret anser dette som ajourføring av informasjon og godkjenner forslaget

Forslag til vedtak:

§ 4 Garasje og parkering Parkering skal kun foregå på anviste plasser, gjeldende for alle typer kjøretøy inkludert biler, motorsykler, sykler og andre fremkomstmidler, samt tilhengere. Kjøretøy som er parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil bli ilagt bøter og borttauet. Det er ikke lov å oppbevare dekk, felger, bensinkanner, ladekabler e.l. i garasjen. Dette gjelder spesielt plassene som er inne i parkeringsanlegget da løse gjenstander utgjør en særdeles høy risiko for ulykker og brann. Alle garasjebrukere, inkludert eiere og leietakere, må gjøre seg kjent med og følge reglene for det automatiske robotparkeringssystemet. Feilparkering eller misbruk som fører til

utrykning av serviceteknikere, vil resultere i en bot til garasjebrukeren, ment å dekke de påløpte servicekostnadene. Informasjon og regler for bruk og ferdsel i garasjen står oppført på temaside på vibbo <https://vibbo.no/kvaernerbakken/tema/regler-for-garasjeanlegget>

✓ Vedtatt.

11. Husordensreglene § 2. Ro - Røyking på balkonger/felles takterrasser

Paragrafen foreslås oppdatert til å inkludere restriksjoner for røyking på balkonger/felles takterrasser, da flere soverom vender ut mot balkongene. Tobakksrøyk som siver inn på soverom er både svært sjenerende og helseskadelig for beboerne som prøver å sove.

Viser til infoside fra Astma og allergiforbundet om gjelden lovverk og skade for helse ved røyking i tett bebyggelse <https://www.naaf.no/inneklima/plagsom-royk-fra-naboen>

Forslag til vedtak:

§ 2. Ro og hensyn til øvrige beboere Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Det er heller ikke tillatt med røyking på balkonger/felles takterrasser mellom 22.00 og 07.00 da flere balkonger vender mot naboers soverom. 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 skal støyende arbeider unngås.

✓ Vedtatt.

12. Merking av postkasse

Merking av postkasser blir veldig uryddig og gir dårlig førsteinntrykk når ein kjem inn i gangen om det merkes utenom tiltenk området for dette.

Styrets innstilling

Styre stiller seg bak dette for å opprettholde god orden i fellesområdet.

Forslag til vedtak:

Under Husordensregler §3 Orden i fellesområdene tilføyes. "Postkasser skal ikke merkes med navn etc utenom tiltenk område for dette på postkassen"

✓ Vedtatt.

13. Husordensregler §8. Fasadeendring- Fliser på balkong/veranda/altan

Det å fliselegge balkong/veranda/altan har ført til problem andre plasser og bør forbys. Vann og frost har ført til at det sprekker opp, og som igjen har ført til vannskader. Endre byggningskonstruksjon

Styrets innstilling


Styre mener at dette må forbys for å redusere fare for vannskader mm

Følgende forslag var til avstemning:

|

Forslag til vedtak 1:

Få inn i husordensregler § 8. Fasadeendring. "Flislegging av balkong/veranda/altan er forbud. Videre så må ikke andelseier uten godkjenning fra styret foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjoner, ventilasjonsanlegg og fellesareal. Til døme rive bærevegger, oppsetting av varmepumpe og parabol. Andelseier er ansvarlig for evt tiltak som andelseier eller tidligere andelseier har utført på bygningskonstruksjoenen. Andelseier er også ansvarlig for at etablerte tiltak lkkje er til hinder for borettslaget vedlikehold av av fellesareal som fasade og byggingen. Til døme kan det gjelde utelamper, blomsterkasser eller montert golvdekke"

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Få inn i husordensregler § 8. Fasadeendring. Andelseier må ikke uten godkjenning fra styret foreta forandringer vedrørende flislegging av balkong, bygningskonstruksjoner, ventilasjonsanlegg og fellesareal. Til døme rive bærevegger, oppsetting av varmepumpe og parabol. Andelseier er ansvarlig for evt tiltak som andelseier eller tidligere andelseier har utført på bygningskonstruksjoenen. Andelseier er også ansvarlig for at etablerte tiltak lkkje er til hinder for borettslaget vedlikehold av av fellesareal som fasade og byggingen. Til døme kan det gjelde utelamper, blomsterkasser eller montert golvdekke"

 Forslaget ble vedtatt

14. Husordensreglene § 3. Orden i fellsområdene - Heis og dører

Feil bruk av heis og automatiske dører fører til skader og utgifter. Det settes gjenstander i døråpninger for å holder dører åpne ved til døme flytting.

Styrets innstilling

Styre jobber stadig for å unngå unødvendige utgifter til reperasjon og service.

Forslag til vedtak:

under § 3. Orden i fellsområdene. Legges det inn etter punkt om Porter og dører til alle fellesarealer skal holdes lukket og låst til enhver tid. " Det er ikke tillatt å bruke gjenstander til å tvinge dører til heis og automatiske dører i fellesområdene til å holdes åpne. Mekanikken kan gå i stykker og servicetekniker/montører må tilkalles. Andelseier faktureres for reperasjonskostnader som følge av feilbruk."

 Vedtatt.

15. Vedtektsendring: Oppdatering av informasjon parkeringsplasser 4-1 (6,7)

4. Boret og overlating av bruk

4-1 (6,7) er ikke oppdatert etter at 15 parkeringsplasser som opprinnelig er tinglyst bruksrett til Kværnerdammen borettslag er overført til Kværnerbakken borettslag.

Det gjelder garasjeplass nr.: 50027, 50029, 50030, 50033, 50036, 50038, 50039, 50041, 50042, 50044, 50045, 50047, 50048, 50032*, 50035*

*Parkeringsplass 50032 og 50035 er helfinansiert kjøpt av andelseiere i Kværnerdammen borettslag.

Disse plassene, samt de andre plassene som ikke er del av Kværnerbakken borettslag sin opprinnelige finansieringsplan (se 4-1. (7)) kun selges internt til andelseiere i Kværnerbakken borettslag, eller leies ut til beboere i Kværnerbyen.

Styrets innstilling

Dette anses som en ajourføring av vedtektene og godkjennes av styret.

Forslag til vedtak:

4-1 (6) fjerne setning "I tillegg har Kværnerdammen borettslag en tinglyst bruksrett til 15 av garasje plassene i Kværnerbakken borettslag." 4-1 (7) Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan 50002, 50003, 50005, 50006, 50008, 50014, 50025, 50065, 50071, 50078, 50079, 50080, 50087, 50090, 50091, 50092, 50095, 50099, 50107, 50027, 50029, 50030, 50033, 50032, 50035, 50036, 50038, 50039, 50041, 50042, 50044, 50045, 50047, 50048 men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Garasjeplassene kan leies ut innad i Kværnerbyen.

✓ Vedtatt.

16. Vedtektsendringer: Oppsamling

1. Endre fotnoter gjennomgående slik at de stemmer overens med kapittelet om "Vedtekter".
2. Legge til et ord i siste setning i sjette avsnitt på side fire, slik at det står "Det er en forutsetning for bytte av plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før." i stedet for "Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før."
3. Endre ny linje i punkt 5 i kap. 5-2, slik at det ikke hoppes til ny linje uten grunn.
4. Endre ordlyden i punkt 10-5 om at inntekter fra parkeringsbøter går til parkeringsvaktfirmaet og ikke til borettslagets driftskonto. Forslaget er "Eventuelle inntekter fra parkeringsbøter vil gå direkte til parkeringsvaktfirmaet." Samt å slette andre del av setningen.

Styrets innstilling

Dette anses som en ajourføring av vedtektene og godkjennes av styret.

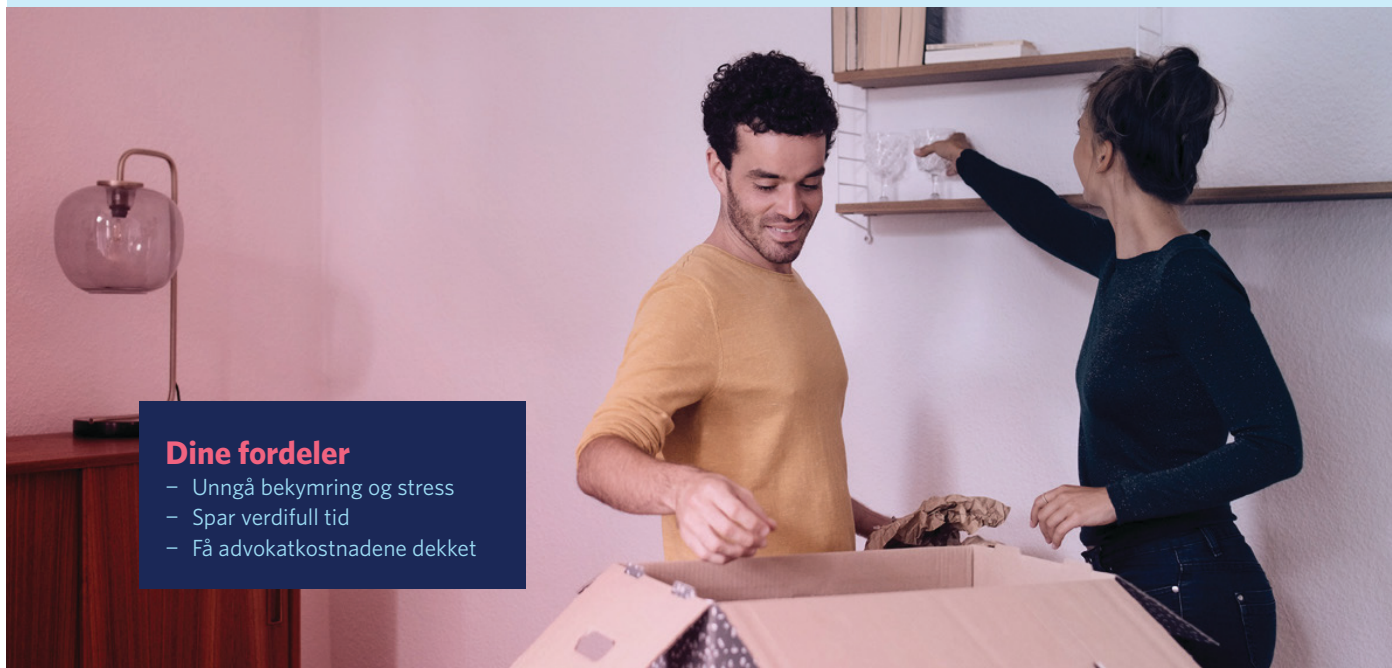
Forslag til vedtak:

Rette opp i språkligheter i vedtektene.

✓ Vedtatt. Punkt 4 fjernes

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Adam Warsame
Eiendomsmegler | Partner

adam.warsame@emera.no
+47 925 51135

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Adam Warsame
adam.warsame@emera.no
925 51 135

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING