

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Freserveien 9
0195 OSLO
Gnr./Bnr.: 236/229
Andelsnr. : 58
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 63 m²

Totalt bruksareal (BRA): 63 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.08.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Jan Olav Morell-Nielsen

Mobil: 48265459

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.08.2025
Referansenummer	15074930
Meglerforetakets oppdragsnummer	55-25-0114
Hjemmelshaver/selger	Helene Moltzau Søgård
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Helene Moltzau Søgård
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16 °C
Rapportdato	07.09.2025 22:11

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Freserveien 9
Postnummer/sted	0195 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	236/229
Andelsnr.	58
Borettslag / Sameie	Kværnerbakken Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 6712 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2018		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Kværnerbakken Borettslag, beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Borettslaget har felles tomt. Tomtearealet er opparbeidet med betongelementerte internveier, plenarealer, sittegrupper, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 9 etasjer, samt 2 underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Tilnærmet flatt tak. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Boligen har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Balansert ventilasjon. Oppvarming med vannbåren varme. Felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 3 etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen har calinganlegg. Leiligheten består av entré, bad,stue, kjøkkenog soverom.

Leiligheten disponerer en bod i underetasje 1 (nr:3013).
Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	---------------------------

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 etasje	55			55	15
	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom.				Balkong
Underetasje		8		8	
		Bod i underetasje 1			
SUM	55	8		63	15
Total bruksareal: 63 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod i underetasje 1.
Bod i underetasje er oppmålt til 8 m2 (BRA-E).

Balkong er oppmålt til 15 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 55 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate med downlights. Gulvmontert servantskap med nedfelt servant og automatisk (sensorstyrt) armatur. Speil over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Innebygd sistene med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 46,9 %, temperatur 21,8 grader C og duggpunkt 10 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra byggeår. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Automatisk vannstoppventil. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Nedfelt induksjonstopp. Mekanisk kjøkkenventilator tilknyttet avtrekkskanal. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning
--	------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater med downlights i entré. Glatte innerdører. Balansert ventilasjon. Oppvarming med radiatorer tilkoblet varmesentral.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner
--	------	---

Etasjeskiller - 3 etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekran for vann er plassert i fordelerskap i entré. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke aktuelt

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne installasjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i denne sammenheng.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 15 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall, fasadeplater og glass. Rekkverkshøyde er målt til 127 cm. Gulvoverflater av synlig betong. Balkongen har utebelysning, utvendig stikkontakt og markise.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja. Håndholdt brannslukker og sprinkleranlegg.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Entré: ca 2,26 m. Bad: ca 2,29 m. Øvrige rom: ca 2,80 m.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 04.01.2018, arbeidene gjelder: Nyanlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert: 24.08.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

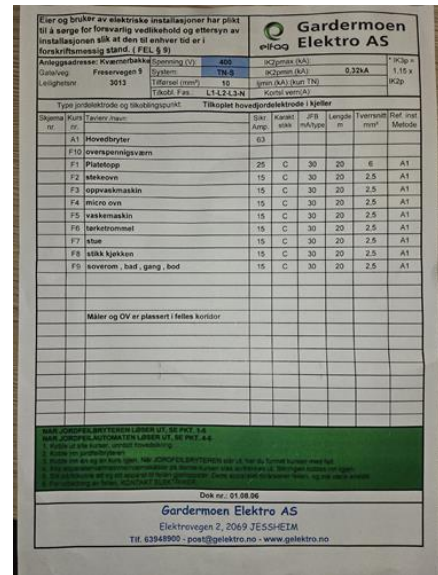
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Egenerklæring

Freserveien 9, 0195 OSLO

02 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Freserveien 9

Postadresse

Freserveien 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Sammenhengende siden overtakelse 01.10.2021.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 92695870

Informasjon om selger

Selger

Søgård, Helene Moltzau

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Det har vært ett tilfelle av oversvømmelse i felles bodområde som følge av frostskaide på vannrør. Så vidt meg bekjent har dette ikke medført fuktskader i ettertid. Sameiet har iverksatt tiltak for å hindre gjentakelse av frostskaide på vannrør.
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
LED-stripe kjøkken og bytte av spotter



10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært



Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2025: Montert LED-stripe under kjøkkenbenk og byttet to spotter i gangen. Arbeidet er utført av autorisert elektriker (firma: Spoton levert av Elektroimportøren Norge AS). Dokumentasjon foreligger.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Spoton levert av Elektroimportøren Norge AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja



Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har ved enkelte anledninger vært observert sølvkre på badet. Forekomsten har vært sporadisk og i svært begrenset omfang, med flere måneder (opptil ett år) mellom observasjonene.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Det er bygget en integrert hylle i stue av ufaglært. I hyllen er det montert spotter som er koblet via transformator og vanlig stikkontakt (ikke tilkoblet det faste elektriske anlegget).

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95666169

Egenerklæringsskjema

Name

Søgård, Helene Moltzau

Date

2025-12-02

Identification



bankID Søgård, Helene Moltzau



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Søgaard, Helene Moltzau

02/12-2025
15:25:05

BANKID

Freserveien 9

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kværner	3 min
Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	0.2 km
Oslo Hospital	15 min
Linje 13, 19	1.3 km
Ryen	23 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.8 km
Oslo S	6 min
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	13 min
499 elever, 26 klasser	1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	15 min
303 elever, 21 klasser	1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	21 min
181 elever, 15 klasser	1.5 km
Kampen skole (1-7 kl.)	22 min
495 elever, 21 klasser	1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	14 min
616 elever, 46 klasser	1.1 km
Etterstad videregående skole	17 min
588 elever, 41 klasser	1.4 km
Kongshavn videregående skole	6 min
550 elever	3.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

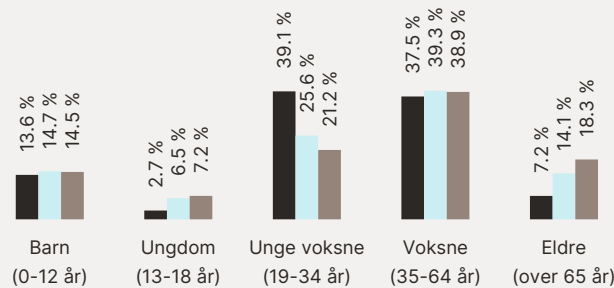


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



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)	2 min
77 barn	0.2 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år)	6 min
305 barn	0.5 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)	9 min
70 barn	0.7 km

Dagligvare

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



Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

⚽ Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.9 km
⚽ Gamlebyen skole Ballspill	12 min 🚶 1.1 km
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	3 min 🚶
🏊 Mudo Gym Etterstad	14 min 🚶

Boligmasse



■ 99% blokk

«Nær byen, men likevel rolig
og grønt.»

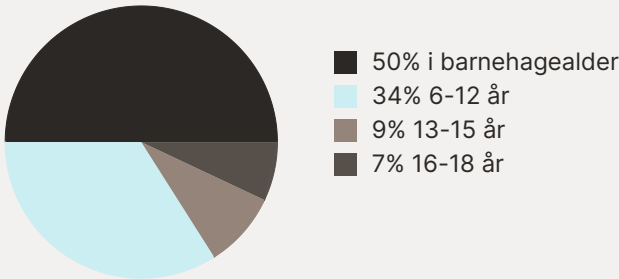
Sitat fra en lokalkjent



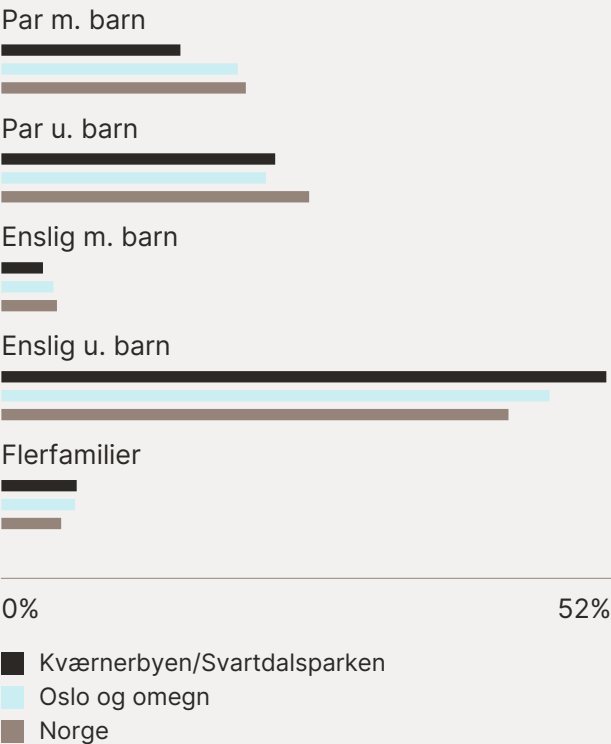
Varer/Tjenester

📦 Barcode	22 min 🚶
📦 Ditt apotek Kværnerbyen	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

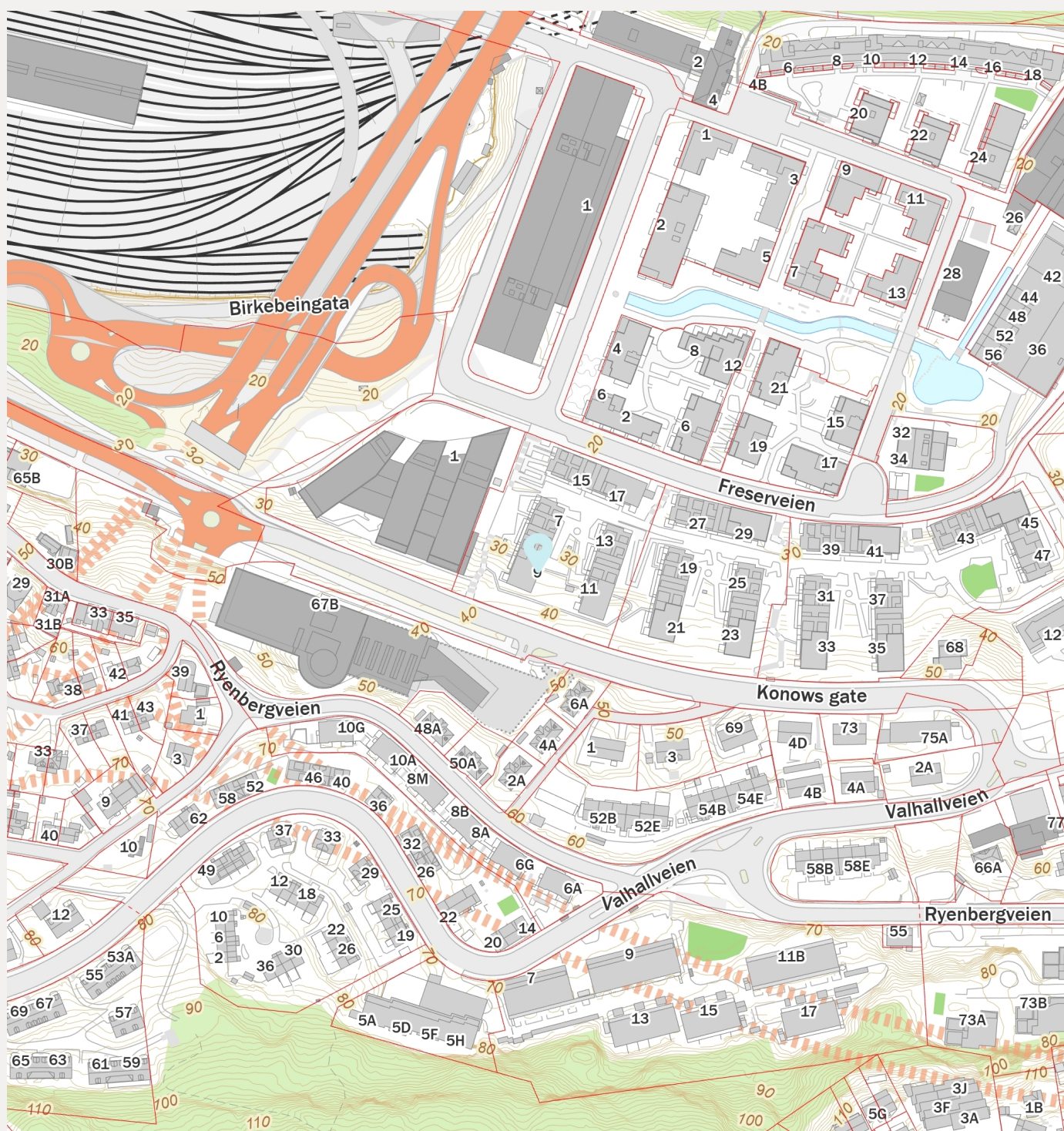


Familiesammensetning



Sivilstand

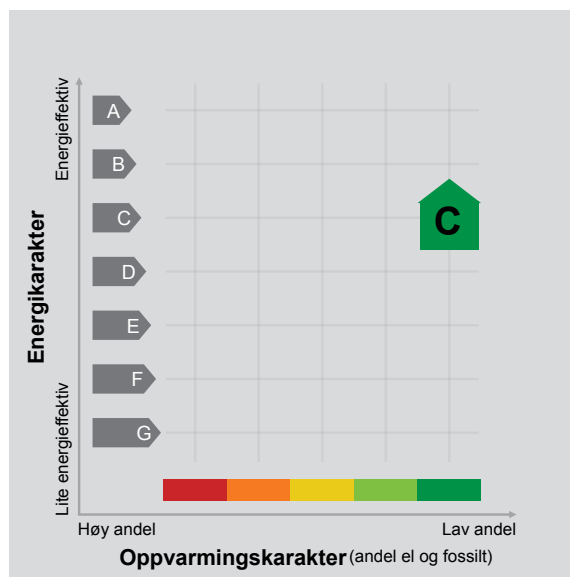
		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Freserveien 9
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300388644
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-194865
Dato	03.12.2025
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. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2016
Bygningsmateriale:
BRA: 48
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Freserveien 9	300388644	H0302	0	0	58

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	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	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	48 m²
Totalt BRA	48 m²
Oppvarmet luftvolum	115 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	112,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	73 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	73 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,75 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,75 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,54 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,95
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.4.2020

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	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	13,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	29,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	13,0 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	115,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 849 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	121,86 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 794 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	121,86 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 849 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	2 055 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 794 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 849 kWh/år

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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19251001 . Vår ref.: 0702-1-3013

Dato: 02.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Kværnerbakken Borettslag
Organisasjonsnr: 919493666
Andelseier: Søgård, Helene Moltzau
Medeier:
Leilighetsnummer: 3013
Adresse: Freserveien 9, 0195 OSLO
Andelsnummer: 58
Gnr. 236
Bnr. 229

Borettsinnskudd: Kr. 1 120 000,00 ,–

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 styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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@styrerrommet.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@styrerrommet.no. Oppgi navn på boligselskap, leilighetsnummer, nøkkelnummer og antall nøkler/nøkkelbrikker som ønskes. Nøkklene/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@styrerrommet.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	217 048 012,00
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: 12 981,57,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	488,00	
Lån nr: 9820768469; IN lån 1 - Akonto renter	6 966,06	
Lån nr: 9820768469; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 630,51	
Felleskostnader	3 897,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	193,-
Fradragsberettigede kostnader:	89 615,-
Annen formue:	14 868,-
Gjeld:	1 655 733,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207684694
Restsaldo:	1 639 067,09
Kapitalkostnader:	8 192,86
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 639 067,09,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ole Brådlid, e-post: kvaernerbakken@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir brett 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 støyende 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 varmepumpe og parabol. Andelseier er ansvarlig for evt tiltak som andelseier eller tidligere andelseier har utført på bygningskonstruksjonen. Andelseier er også ansvarlig for at etablerte tiltak ikke er til hinder for borettslaget vedlikehold av fellesareal som fasade og byggingen. Til døme kan det gjelde utelamper, blomsterkasser eller montert golvdekke"

Sak 14

Husordensreglene § 3. Orden i fellesområdene - 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 holde 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 fellesområdene. 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. 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 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 sjetten 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 parkeringsvaktsfirmaet." 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 Bråдли 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 en 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 rundt 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 enn 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 fratrullet 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
DRIFTSINNTEKTER:					
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 DRIFTSINNTEKTER		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:					
Innbetalt andel fellesgjeld		7 181 062	25 799 181	0	0
DRIFTSRESULTAT		22 801 369	38 426 728	16 968 301	15 555 976
FINANSINNTEKTER/-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
Forskuddsbetalte 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	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**FINANSINNTEKTER**

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 FINANSINNTEKTER	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. Dobbelte 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 GJELDSBREVLÅN

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 GJELDSBREVLÅN

-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

ENERGIAVREGNING

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 regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

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.

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 Brådli

Følgende stilte til valg:

Ole Brådli

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 Bråдли

Følgende stilte til valg:

Ole Bråдли

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 borttauert. 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 bygningskonstruksjon

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 ikke 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 ikke 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 holde 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."

 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 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.

✓ 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 parkeringsvaktsfirmaet." 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

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 borttauert.

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 henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, 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 alarmen 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 "Kvittering" 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 tvilstilfeller 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 tilstiltfeller 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(boret) 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) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(5) 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 garasjeplass 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 handikapplass. 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 handikapplassen som er nærmest plassen som følger andelen til den som kan dokumentere behov for handikapplass 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 utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) 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 garasjeanlegget, 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuseiendommen

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 (Kværner toppen 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 boligselskaperes 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 besluttet 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

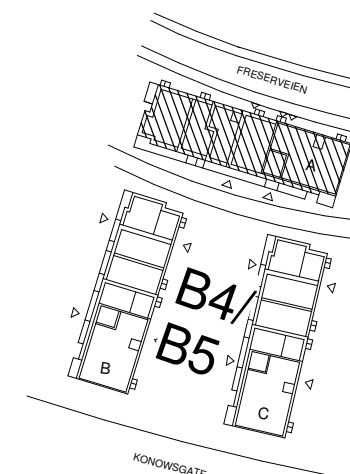
à jour pr: 29.06.2018

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

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

LOKALISERINGSFIGUR:



SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no



	GNR:236
--	---------

Plan 3 _ Bygg A _ Felt B4 og B5

1894	12/07/13	1 : 200
Filarkiv: C:\Users\Camilla\Documents\Felt B5 Samlefil_camilla.rvt		

E04

Rev.	
------	--



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201309615-44
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Ingrid Strand Heiberg

Dato: 05.06.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRESERVEIEN 7	Eiendom:	236/229/0/0
Tiltakshaver:	OBOS KVÆRNERBYEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse bygg A - Freserveien 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Felt B5, bygg A mottatt 25.05.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg A.

Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider er ramset opp i vedlegg Q-07 og omhandler utomhusarbeider og komplettering fra plan U2-8. Det bekreftes at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.07.2018.

Dato for søknad om ferdigattest: 03.09.2018

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

1. Freserveien skal i henhold til pbl. § 12-7 punkt 10 være opparbeidet i tråd med reguleringsbestemmelser i reguleringsplanen og godkjent av Bymiljøetaten
2. oppdatert gjennomføringsplan
3. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
4. sluttrapport for forurenset grunn



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

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

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling

Områdeutvikling indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.06.2018 av:

Ingrid Strand Heiberg - saksbehandler

Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

Kopi til:

OBOS KVÆRNERBYEN AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
even.jermstad@obos.no



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201309615-42
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Ingrid Strand Heiberg

Dato: 24.04.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRESERVEIEN 7	Eiendom:	236/229/0/0
Tiltakshaver:	OBOS KVÆRNERBYEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse bygg B - Freserveien 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Felt B5, bygg B mottatt 11.04.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg B.

Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider er ramset opp i vedlegg Q-07 og omhandler utomhusarbeider, komplettering i U1 og U2 samt mindre arbeider i plan 1-9. Det bekreftes at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.2018.

Dato for søknad om ferdigattest: 03.09.2018

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

1. Freserveien skal i henhold til pbl. § 12-7 punkt 10 være opparbeidet i tråd med reguleringsbestemmelser i reguleringsplanen og godkjent av Bymiljøetaten
2. oppdatert gjennomføringsplan
3. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
4. sluttrapport for forurenset grunn



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

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

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling

Områdeutvikling indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.04.2018 av:

Ingrid Strand Heiberg - saksbehandler

Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

Kopi til:

OBOS KVÆRNERBYEN AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
even.jermstad@obos.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201309615-39
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Ingrid Strand Heiberg

Dato: 16.03.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRESERVEIEN 7 - 17 - FELT B5	Eiendom:	236/229/0/0
Tiltakshaver:	OBOS KVÆRNERBYEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse bygg C - Freserveien 7 - 17 - Felt B5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for bygg C mottatt 23.02.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg C.

Gjenstående arbeider

Gjenstående arbeider er ramset opp i vedlegg Q-3 og omhandler utomhusarbeider, komplettering i U1 og U2 samt mindre arbeider i plan 1-10. Det bekreftes at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 18.03.2018.

Dato for søknad om ferdigattest: 03.09.2018

Følgende tegninger er godkjent "som bygget"

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



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

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

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

1. Freserveien skal i henhold til pbl. § 12-7 punkt 10 være opparbeidet i tråd med reguleringsbestemmelser i reguleringsplanen og godkjent av Bymiljøetaten
2. oppdatert gjennomføringsplan
3. komplette sluttdokumentasjon til VAV, jf brev fra VAV datert 01.03.2018
4. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
5. sluttrapport for forurenset grunn

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2018 av:

Ingrid Strand Heiberg - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

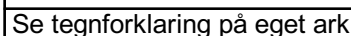
Kopi til:

OBOS KVÆRNERBYEN AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
even.jermstad@obos.no

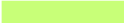
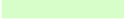
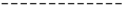
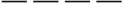
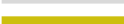
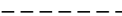
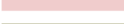
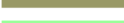
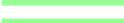
600000



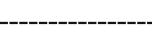
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

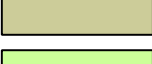
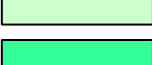
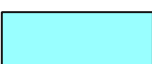
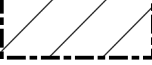
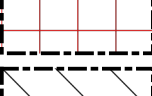
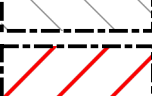
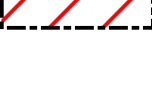


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	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 - Formåavgrensning
	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-gradgrense
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Formålgrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrense (gammel lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Plangrense (ny lov)
	2011 - Kjøreveg		RpRegulertHøyde
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		Feltinndeling
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Grense for bebyggelse
	3001 - Grønnstruktur		Byggegrense
	3040 - Friområde		Beregnet senterlinje veg
			Bygningens avgrensing i beb. plan
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Byggegrense
	668 - Spesialområde bevaring annet		Byggelinje
			Regulert støttemur
	RbBevaringGrense		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RpBestemmelseOmråde		Inn-/utkjøring
	RpBestemmelseGrense		Avkjørsel
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
FRESERVEIEN 9

Dato: 02.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523198
8884812

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.236 BNR. 229

Vi viser til bestilling av 20251202 for FRESERVEIEN 9.

GNR. 236 BNR. 229

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.01.2014.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6695 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

