

Freserveien 9

2 soverom | 60 kvm | Andelsleilighet



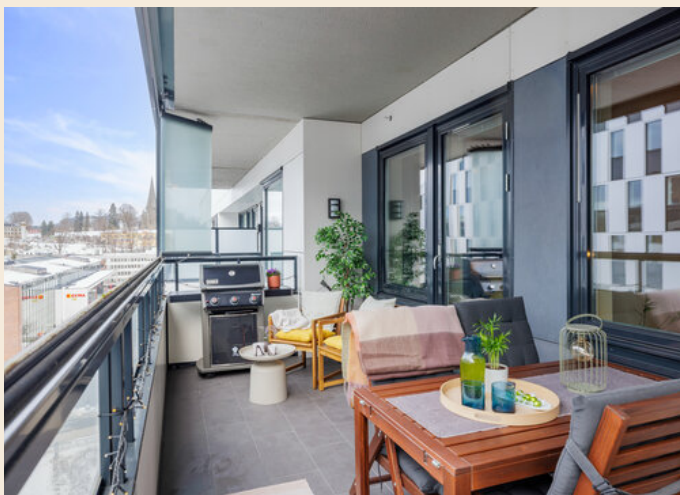


Velkommen til

Freserveien 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
57	Vedlegg
64	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Moderne 3-roms fra 2018 | 14 kvm overbygd, delvis innglasset balkong | 2 sov | Fjernvarme/vannbåren - Kværnerbyen

Prisantydning	3 900 000,-
Omkostninger	9 786,-
Totalpris	5 864 786,-
Fellesgjeld	1 955 000,-
Fellesutgifter pr. mnd	14 884,-
BRA-i	60 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2018
Eierform	Andel

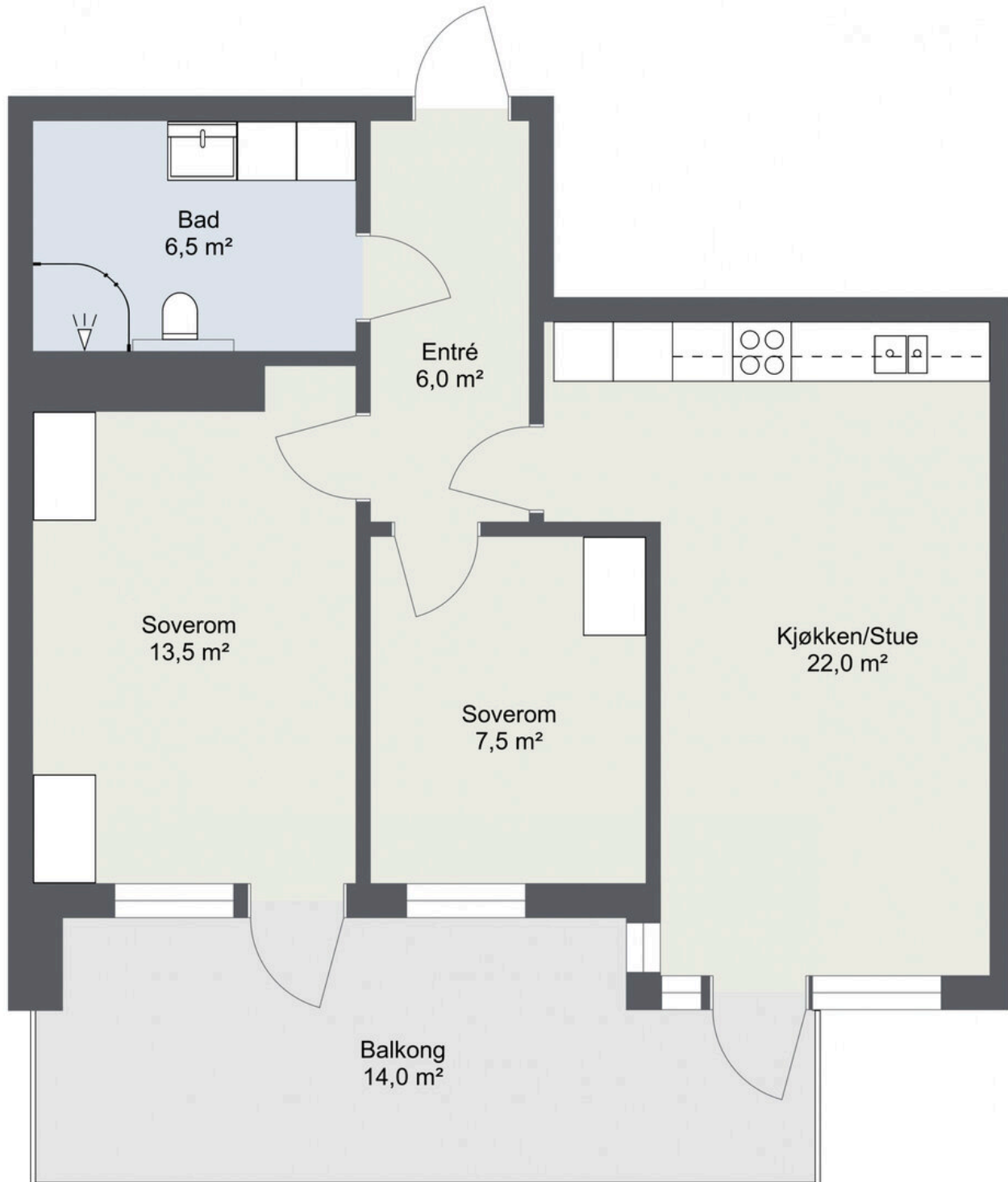
Kort fortalt

Velkommen til Freserveien 9 – en lys og moderne 3-roms i 5. etasje i bygg fra 2018. Leiligheten har en praktisk og gjennomført planløsning med BRA-i 60 kvm, i tillegg til bod i kjeller på ca. 9 kvm (BRA totalt 69 kvm). Her får du en sosial stue-/kjøkkenløsning med gode møbleringssoner, moderne kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer, samt naturlig plass til spisebord. Videre inneholder boligen to soverom, hvor hovedsoverommet har utgang til balkong, og et flislagt bad med gulvvarme, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Balkongen på ca. 14 kvm fungerer som et ekstra uterom store deler av året, med god plass til både spisegruppe og lounge. Balansert ventilasjon og fjernvarme/vannbåren varme via radiator gir et behagelig inneklima.

Velkommen til visning!

Freserveien 9, 0195 OSLO

5. Etasje















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0028/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236, bnr 229 i Oslo kommune
Andelsnr 71 i Kværnerbakken Borettslag, org.nr.
919493666

Selger
Christian Bø

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
1 955 000,- (Andel av fellesgjeld)

5 855 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 864 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
5 874 286,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 14 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold

5. Etasje: Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.
Kjeller: Bod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er fremlagt FDV dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 40 mm. Det er plastsluk og membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiator. Sikringssskap med automatsikringer. Boligen har brannslukningsapparat, røykvarsler og sprinkleranlegg.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:

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

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Noe mørtel/fug mellom flisene rundt sluket i dusjen, hadde over tid erodert/løstnet. Dette ble fylt igjen /reparert i februar 2026.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fliser lagt på balkonggulv sommeren 2021 av eier selv.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: I desember 2025 kom det informasjon fra styret i borettslaget som hadde blitt oppmerksomme på at det i flere bad kan være løse fliser i dusjen. Takstmann ble engasjert av borettslaget til å vurdere dette, og mener at utbygger kan ha brukt avrettingsmasse som ikke tåler fukt. Dette kan potensielt

medføre omfattende utbedringer. Styret har også engasjert advokat for å ivareta andelseiernes interesser, og det er signert fullmakt for samlet oppfølging overfor utbygger. Det ble i desember 2025

sendt inn klage til Forlikrådet i Oslo som et fristavbrytende tiltak. 4.2.2026 ble det foretatt en ny inspeksjon av et utvalg bad (herunder denne leilighetens) i borettslaget, der også utbygger deltok. Prøver ble tatt under denne inspeksjonen og er sendt videre til SINTEF for analyse. Det er pr 15.02.2026 uenighet mellom utbygger og borettslaget om hvorvidt det er en feilkonstruksjon eller ikke. Hvordan dette i såfall skal utbedres og hvem som vil dekke kostnadene ved dette, er på nåværende tidspunkt ukjent. Viser også til pkt 1. i egenerklæringen som beskriver noe løst fug rundt sluket i dusjen som har blitt reparert i februar 2026.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei
Eventuell kommentar: Det oppsto en vannlekkasje i kjelleranlegget i januar 2024, der alle borettslagets kjellerboder ligger.

Ingen skader på vegger eller gulv i boden. Kun noen mindre/trivielle skader på noe inventar som sto direkte på gulvet. Lekkasjen ble oppdaget og stoppet raskt, og vannet fjernet relativt kort tid etter det.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei
Eventuell kommentar: Noen sprekker i fasadeplater på byggene, men disse er ikke i direkte tilknytning til denne leiligheten.
Dette inngår i pågående sak mot utbygger (jf. pkt 11).

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja
Beskriv: Noen tilfeller av sølvkre i leiligheten. Dette er oppstått andre steder i borettslaget også. Har brukt Trinol spray for å bekjempe dette.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport etter tilstandsvurdering utført av takstmann i 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Rapport etter tilstandsvurdering utført av takstmann i 2025

Bygningssakkyndig

Olav Ramstad

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

Utvendig:

Boligblokk med flatt tak antatt teknet med papp/folie. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og fasadeplater. Etasjeskillere i lettbetongelementer. Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret. Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Dører:

Bygningen har malte balkongdører i tre.
Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist at 1 stk. balkongdør trenger justering.
Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk og fjernvarme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 14 884,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Kommunale avgifter, div. honorarer, felles byggforsikring, strøm fellesareal, TV/bredbånd, drift og vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 14 884,21,-

Herav:

Pr. dags dato

A konto oppvarming 224,00

Lån nr: 9820768469; IN lån 1 - Akonto renter 8 317,80

Lån nr: 9820768469; IN lån 1 - Akonto avdrag 1 967,41

Felleskostnader 4 375,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 717 284,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 6 869 136,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 131 andelseiligheter. Kværnerbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919493666, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

* Viktig! Styret har, via vår advokat, levert inn en klage til forliksrådet i Oslo. Det er engasjert takstmann og advokat for å hjelpe til med feilmonterte fasadeplater. Samtidig er vi blitt oppmerksomme på at mange virker å ha løse fliser i dusjen. Derfor har vi fått takstmann til å se på dette også. Det viser seg at utbygger kan ha brukt en avrettingsmasse som ikke tåler fukt. Det er alvorlig, og kan bli svært kostbart for alle. Feilen viser seg nå i dusjen, men vil antakelig vise seg på hele badet over tid. Feilen fremstår gjennomgående, og kan gjelde alle leiligheter. Mer informasjon ligger vedlagt i salgsoppgaven.

- Nye traller til felles bruk Det er no kjøpt inn to traller ei som vil bli plasserte i sykkelboden ved nr 7-9, og ei som kan lånses ut ved behov, meld ifrå til styret. Disse er tenkte til å frakte ulike gjenstandar, og kan nyttast av alle bebuarar. Me oppmodar om at trallene vert behandla med omsyn og alltid sett tilbake på plass etter bruk, slik at dei er tilgjengelege for alle.
- Kjøleanlegg i bossrommet Kjølinga i bossrommet

er no i drift igjen. Det er godt å få dette på plass før vinteren :-)

- Installasjon av vassmålarar Styret har fått estimert frå Oslo kommune at installasjon av vassmålarar kan gi ei årleg innsparing på om lag 350?000 kroner i kommunale avgifter. Dette vert vurdert som eit positivt tiltak for økonomien i burettslaget.
- Avtale om «norgespris» på varme og varmtvatn Styret har vedteke å inngå avtale om «norgespris» for levering av varme og varmtvatn. Dette er estimert å gi ei årleg innsparing på om lag 275?000 kroner for burettslaget.
- Straum til fellesareal Når det gjeld straumforbruk til fellesareal og tekniske installasjonar, er det førebels ikkje aktuelt med «norgespris». Grensa for å få denne avtalen er 5?000 kilowattimar per måned, medan vårt forbruk ligg mellom 30?000 og 40?000 kilowattimar. Merk: Den enkelte bebuar kan sjølvsgagt inngå avtale om «norgespris» for sin eigen bueining.
- Endring i ladepåslag Etter gjennomgang av kostnader knytt til elbillading, har styret vedteke å redusere påslaget frå 1 krone til 50 øre per kWh. Dette skal dekke nettleige og andre faste kostnader.
- Ny revisor Vår noverande revisor har gjort endringar i sin profesjonelle profil, og dette medfører at burettslaget må velje ny revisor. Valet vil skje gjennom ein ekstraordinær digital generalforsamling. OBOS vil stå for innkalling og gjennomføring av møtet, og meir informasjon kjem når tidspunktet er klart.
- Oppgradering av heisane I løpet av hausten vil heisane i burettslaget bli oppgraderte. Bakgrunnen er at 2G-nettet vert avvika, og alarmsystemet i heisane må difor oppgraderast til ny teknologi.
- Renta blir også satt ned med virkning frå 31.10.25. Nominell: 4,89% Effektiv: 5%

Vedlikehold og reparasjonar:

I 2024 har det ikke vert noen store behov for vedlikehold. Det har hovedsakelig vært snakk om mindre ting som lit maling over fekker og småskader. Ellers har det vert lit små reparasjonar 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 eter at denne ble påkjørt senhøsten 2024. Det tok fere uker for å skaffe deler og for å få porten fksset. Det ble leid inn vekter for å passe på at ikke uvedkommende tok seg inn om naten. 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.

Økonomi:

To år tilbake hadde boretslaget en kassakredit på kr 500.000,- som raskt måte 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 boretslaget på ret kjør igjen. Dete medførte at vi har hentet inn pristilbud fra forskjellige leverandører, og bytet ut de leverandørerne

som priset seg for høyt. Det er en glede å kunne meddele av vi ved årets slut har klart å sete av kr 1.200.000,- på sparekonto. Disse er øremerket til fremtidige vedlikeholdsarbeider. Styret vil fortsete dete arbeidet, og håper med dete at vi slipper å ta opp dyre lån når den tid kommer at vi må igang med større vedlikeholdsarbeider.

Årsmøte for 2025 er planlagt avholdt 05.05.2025.

Innkallingen ligger vedlagt og interessentene bes sette seg inn i denne, og se hvilke saker som skal være til avstemming i år. Ved spørsmål tilknyttet innkallingen, kontakt megler.

Forretningsfører

Obos Bbl

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 955 000,-pr. 17.02.2026

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207684694

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 216 333 029,00

Innfrielsesdato: 30.07.2058

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Mulighet for IN-innbetaling per 30.03 og 30.09.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2024 endte på kr 10 396 558. For 2025 var det lagt til grunn et budsjettet overskudd på kr 3 235 975.

Se salgsoppgaven for mer informasjon om budsjett og regnskap.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Se husordensregler for nærmere bestemmelser.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92695870

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 695 kvm (Eiertomt)

Adkomst

Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Freserveien 9 ligger i Kværnerbyen i bydel Gamle Oslo – et moderne og bynært boligområde med en fin kombinasjon av urbant hverdagsliv og grønne omgivelser. Her bor du med kort vei til både sentrum og Fjordbyen, samtidig som du har flotte tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten, blant annet i Svartdalsparken og langs Alnaelva.

I nærområdet finner du praktiske servicetilbud som dagligvarebutikk, apotek og treningssenter, og det er enkelt å komme seg til større knutepunkter som Oslo S og Bjørvika for shopping, kultur og servering.

Offentlig kommunikasjon

Det er et meget godt kollektivtilbud i området. Nærmeste bussholdeplass (Kværner) ligger en kort spasertur unna, og herfra er det gode forbindelser videre i byen. I tillegg er det trikk fra Oslo Hospital, og T-bane tilgjengelig fra blant annet Helsfyr og Ryen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.08.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger fra rammesøknad datert 12.07.2013. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/236/229:

03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Offentlig veianlegg.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117060 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
nettstasjon nr. 0862 i bygg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117088 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
nettstasjon nr. 0629 i bygg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2014 - Dokumentnr: 36115 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:1 -
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:190
Gjelder gangareal
Gjelder fremtidige utskilte parseller
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra
Oslo kommune

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:228
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Bestemmelse om bruksrett til 34 plasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2017 - Dokumentnr: 46660 - Erklæring/avtale
Offentligheten skal ha tilgang til grøntdrag på
eiendommen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.01.2017 - Dokumentnr: 46660 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

03.12.2019 - Dokumentnr: 1448871 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Freserveien 1 AS
Org.nr: 916 327 129
Bestemmelse om etablering av et luftinntak
Bestemmelse om tilgang for ettersyn og vedlikehold av
luftinntaket

31.08.2023 - Dokumentnr: 933665 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241
Gjelder 2 parkeringsplasser

31.08.2023 - Dokumentnr: 933665 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Obos Kværnerbyen AS
Org.nr: 995 325 055
Gjelder 13 parkeringsplasser

05.11.2024 - Dokumentnr: 2194527 - Bestemmelse om
mast/stolpe
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks og vedlikeholdsrett for lysmaster og tilhørende
ledningsanlegg

14.01.2014 - Dokumentnr: 36105 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

14.01.2014 - Dokumentnr: 36115 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder også fremtidige utskilte parseller av gnr. 236 bnr.
40
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra
Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2015 - Dokumentnr: 371850 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:231
Bruksrett til utendørs amfi

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om
adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:228
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om
adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:241
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:242 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:246
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:247
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om
adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:1 -
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:190
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig.

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget

på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 695,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 200,-

Samlet skal selger betale kr. 143 605,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 750,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. februar 2026

Megler

Jens Myhrstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 41758300

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C

0588 OSLO

Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Freserveien 9

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 🚶 1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	22 min 🚶 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min 🚶 3.1 km

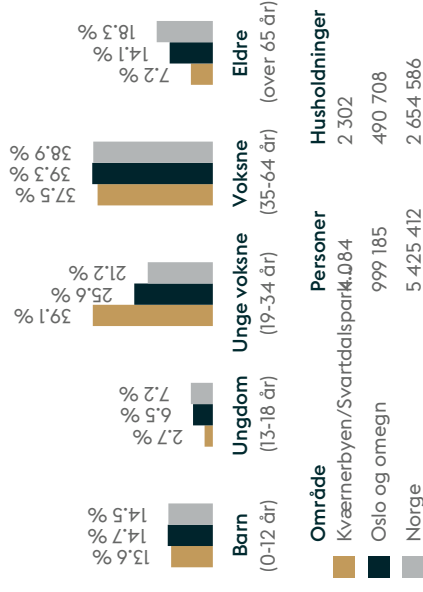
Offentlig transport

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

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5... 75 barn	2 min 🚶 0.2 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år... 300 barn	6 min 🚶 0.5 km
Eitilistad Fus barnehage (1-5 ... 72 barn	9 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

🏫 Vålerenga skole	11 min 🚶
🏫 Gamlebyen skole	12 min 🚶
🏋️ FitnessRoom Kværnerbyen	3 min 🚶
🏋️ Mudo Gym Etterstad	14 min 🚶

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitets tilbud

Meget bra 83/100



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



Tilstandsrapport

📍 Freserveien 9, 0195 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 229

Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 14283-1763

Referansenummer: MP7226

Autorisert foretak: Ramstad Takst

Sertifisert Takstingeniør: Olav Ramstad



RAMSTAD TAKST



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

Norsk takst

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

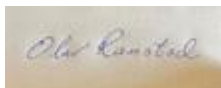


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Olav Ramstad

Uavhengig Takstingeniør

olav@ramstadtakst.no

950 40 937



RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak antatt tekket med papp/folie. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og fasadeplater. Etasjeskillere i lettbetongelementer.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskillere er av lettbetongelementer. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Det er plastsluk og membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.

Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiator.

Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukningsapparat, røykvarsler og sprinkleranlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

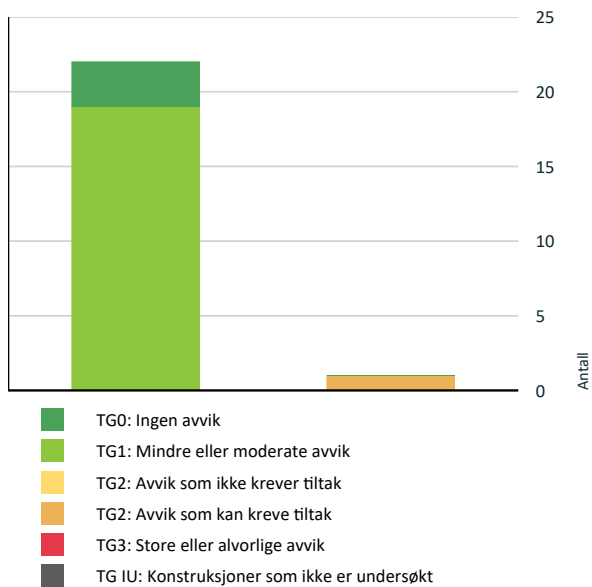
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist at 1 stk. balkongdør trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd og delvis innglasset balkong på 14 m² med utgang fra stue/kjøkken og 1 stk. soverom.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er fremlagt FDV dokumentasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,7.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert luftbehandlingsaggregat er plassert eksternt.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiator.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, røykvarsler og sprinkleranlegg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

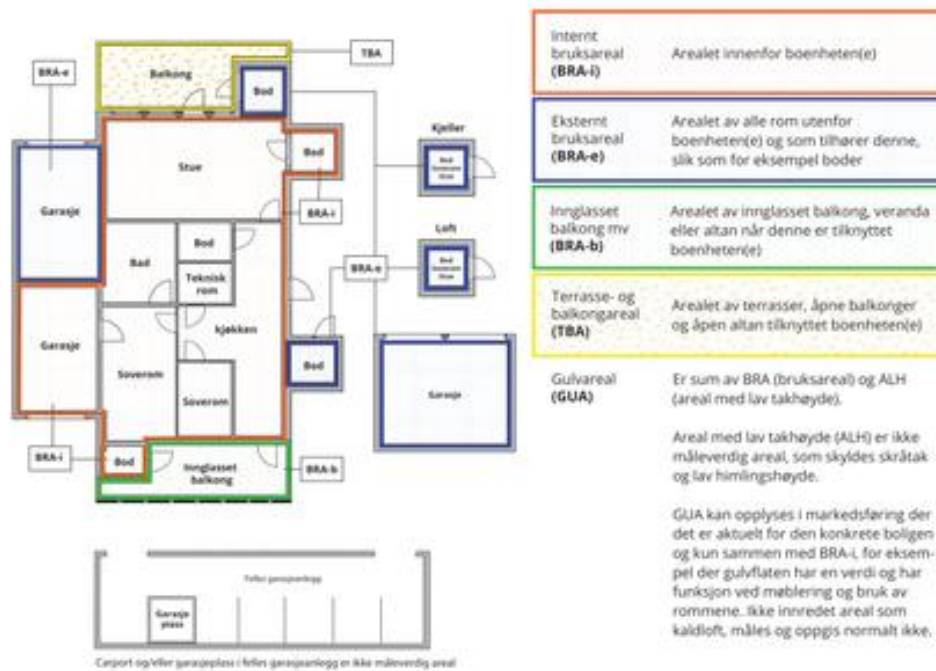
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	60			60	14
Kjeller		9		9	
SUM	60	9			14
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Olav Ramstad Christian Bø	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	229		0	6711.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Freserveien 9

Hjemmelshaver

Kværnerbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG	919493666			Bø Christian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

71

Eiendomsopplysninger

Skadedyr i boligen

Ifølge eier: "Noen tilfeller av sølvkre i leiligheten. Dette er oppstått andre steder i borettslaget også. Har brukt Trinol spray for å bekjempe dette."

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
436 100 000	2018	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MP7226>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Bø, Christian

9578-5993-4-3621520

2026-02-20 17:03:24



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. feb. 2026

Oppdragsnummer
64-0028/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Freserveien 9, 0195 OSLO	Meglerfirma Nordvik Grünerløkka
Selgere Christian Bø	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 3. mai 2018	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 92695870 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Noe mørtel/fug mellom flisene rundt sluket i dusjen, hadde over tid erodert/løsnet. Dette ble fylt igjen /reparert i februar 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fliser lagt på balkonggulv sommeren 2021 av eier selv.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: I desember 2025 kom det informasjon fra styret i borettslaget som hadde blitt oppmerksomme på at det i flere bad kan være løse fliser i dusjen. Takstmann ble engasjert av borettslaget til å vurdere dette, og mener at utbygger kan ha brukt avrettingsmasse som ikke tåler fukt. Dette kan potensielt medføre omfattende utbedringer. Styret har også engasjert advokat for å ivareta andelseiernes interesser, og det er signert fullmakt for samlet oppfølging overfor utbygger. Det ble i desember 2025 sendt inn klage til Forliksrådet i Oslo som et fristavbrytende tiltak. 4.2.2026 ble det foretatt en ny inspeksjon av et utvalg bad (herunder denne leilighetens) i borettslaget, der også utbygger deltok. Prøver ble tatt under denne inspeksjonen og er sendt videre til SINTEF for analyse. Det er pr 15.02.2026 uenighet mellom utbygger og borettslaget om hvorvidt det er en feilkonstruksjon eller ikke. Hvordan dette i såfall skal utbedres og hvem som vil dekke kostnadene ved dette, er på nåværende tidspunkt ukjent. Viser også til pkt 1. i egenerklæringen som beskriver noe løsnet fug rundt sluket i dusjen som har blitt reparert i februar 2026.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Det oppsto en vannlekkasje i kjelleranlegget i januar 2024, der alle borettslagets kjellerboder ligger. Ingen skader på vegger eller gulv i boden. Kun noen mindre/trivielle skader på noe inventar som sto direkte på gulvet. Lekkasjen ble oppdaget og stoppet raskt, og vannet fjernet relativt kort tid etter det.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Noen sprekker i fasadeplater på byggene, men disse er ikke i direkte tilknytning til denne leiligheten. Dette inngår i pågående sak mot utbygger (jf. pkt 11).

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Noen tilfeller av sølvkre i leiligheten. Dette er oppstått andre steder i borettslaget også. Har brukt Trinol spray for å bekjempe dette.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport etter tilstandsvurdering utført av takstmann i 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Rapport etter tilstandsvurdering utført av takstmann i 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 64-0028/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Bø, Christian

Dato

2026-02-20

Identifikasjon

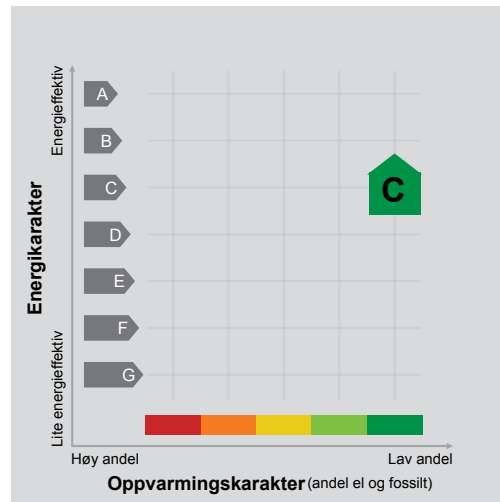
 **bankID** Bø, Christian



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300388644
Merkenummer	Energiattest-2025-220095
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	COWI



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. 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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2016

Bygningsmateriale:

BRA: 60

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.



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.

Plikt 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 enheter (7)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Freserveien 9	300388644	H0402	0	0	65
Freserveien 11	300388647	H0403	0	0	18
Freserveien 9	300388644	H0502	0	0	71
Freserveien 11	300388647	H0503	0	0	25
Freserveien 9	300388644	H0602	0	0	76
Freserveien 11	300388647	H0603	0	0	31
Freserveien 11	300388647	H0704	0	0	36

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 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m ²
Oppvarmet BRA	60 m ²
Totalt BRA	60 m ²
Oppvarmet luftvolum	144 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,0 %

Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	98,9 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	73 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	73 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,75 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,75 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,54 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og 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	10,3 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
Totalt NettoEnergi behov	112,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 089 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	118,16 kWh/(m ² år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 524 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	118,16 kWh/(m ² år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 089 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	2 566 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 524 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 089 kWh/år

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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3 (2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller 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 garasje plass i borettslagets garasjekjeller. Garasjekjelleren består av et semiautomatisk parkeringsanlegg, samt syv faste plasser hvorav fem av disse er HC-plasser.

En del av garasje plassene 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 garasje plassene i Kværnerbakken borettslag.

(7) Følgende garasje plasser 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. Garasje plassene kan leies ut innad i Kværnerbyen.

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

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

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

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

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene.

Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuseiendommen

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 boligselskapenes garasjeanlegg til transporten. Henvendelse om behov for kjøring gjennom Ingeniørveien rettes til styret i Kværnerbyen Terrasse Sameie, som disponerer nøkkel til bom på sameiets eiendom.

10-4 Endring

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

10-5 Info vedr. parkering

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

- Parkering skal kun foregå på anviste plasser, gjeldende for alle typer kjøretøy inkludert biler, motorsykler, sykler og andre fremkomstmidler, samt tilhengere.
- Borettslaget gir styret myndighet til å fastsette bøter som korresponderer med målet om å forhindre og forebygge feilparkering i våre felles garasjeanlegg.
- Styret får rett til å legge 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 framtrødende 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

Utkast til vedtekter, oktober 2016 – kan forekomme endringer på et senere tidspunkt, endret ved stiftning 01.08.2017. Sist endret i ex. Ord GF 15.01.2018 13

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 919493666

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

2. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Håvard Jakobsen ble valgt i møte

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble Kristoffer Ekholdt-foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

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

 Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 242 350

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 242 350

 Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer skal velges

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Bråдли

Følgende stilte til valg:

Ole Bråдли

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 borttauet. Det er ikke lov å oppbevare dekk, felger, bensinkanner, ladekabler e.l. i garasjen. Dette gjelder spesielt plassene som er inne i parkeringsanlegget da løse gjenstander utgjør en særdeles høy risiko for ulykker og brann. Alle garasjebrukere, inkludert eiere og leietakere, må gjøre seg kjent med og følge reglene for det automatiske robotparkeringssystemet. Feilparkering eller misbruk som fører til

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

✓ Vedtatt.

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

Paragrafen foreslås oppdatert til å inkludere restriksjoner for røyking på balkonger/felles takterrasser, da flere soverom vender ut mot balkongene. Tobakksrøyk som siver inn på soverom er både svært sjenende 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 byggingkonstruksjoenen. Andelseier er også ansvarlig for at etablerte tiltak lkkje er til hinder for borettslaget vedlikehold av av fellesareal som fasade og byggingen. Til døme kan det gjelde utelamper, blomsterkasser eller montert golvdekke"

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

 Forslaget ble vedtatt

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

under § 3. Orden i 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 reperasjonskostnader som følge av feilbruk."

 Vedtatt.

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

4. Borett og overlating av bruk

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

Det gjelder 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



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 fellsområdene - 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 Brådli

Mitt navn 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 Brådli

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 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 ferdse 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 bygningskonstruksjoenen. Andelseier er også ansvarlig for at etablerte tiltak lkkje er til hinder for borettslaget vedlikehold av av fellesareal som fasade og byggingen. Til døme kan det gjelde utelamper, blomsterkasser eller montert gulvdekke"

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 holder dører åpne ved til døme flytting.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

under § 3. Orden i 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. Borett og overlating av bruk

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

Det gjelder 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 borettslagetets opprinnelige finansieringsplan 50002, 50003, 50005, 50006, 50008, 50014, 50025, 50065, 50071, 50078, 50079, 50080, 50087, 50090, 50091, 50092, 50095, 50099, 50107, 50027, 50029, 50030, 50033, 50032, 50035, 50036, 50038, 50039, 50041, 50042, 50044, 50045, 50047, 50048 men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Garasjeplassene kan leies ut innad i Kværnerbyen.

Sak 16

Vedtektsendringer: Oppsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

4. Endre ordlyden i punkt 10-5 om at inntekter fra parkeringsbøter går til parkeringsvaktfirmaet og ikke til borettslagets driftskonto. Forslaget er "Eventuelle inntekter fra parkeringsbøter vil gå direkte til 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 Brådli og Dan Thanh Huynh

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

1. Reperasjoner og tilbakestilling etter vannskade

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

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

2. Regler og rutiner for bruk av garasjen.

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

3. Gjennomgang av leverandøravtaler, bytte av vaskefirma og heisfirma

Styret har gjennomgått leverandøravtalene og jobbet med reforhandling og oppdatering, samt bytte av leverandører der det 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 runder i fellesområdene. HMS-rundene er viktige for å kartlegge sikkerheten, slik at en kan sette inn tiltak der det er behov. Styret har ikke hatt behov for omfattende endringer på dette området, annet en at det har vært stort fokus på brannsikkerhet, spesielt mtp. hindringer og rømningsveier.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 135 674	782 492
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 396 558	27 319 035
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 361 773	-1 054 735
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-7 181 062	-25 799 181
Innsk. øremerk. bankkto		-7 634	-4 270
Økning egenkapital i fellesanlegg		-1 039	-107 666
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		845 050	353 182
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 980 725	1 135 674
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 667 437	2 930 225
Kortsiktig gjeld		-686 712	-1 794 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 980 725	1 135 674

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	436 100 000	436 100 000
Tomt		80 900 000	80 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	108 706	107 666
Miljøbankkonto, øremerket		237 146	201 596
SUM ANLEGGSMIDLER		517 345 852	517 309 262
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	44 879
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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 fakturerte 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**GARANTANSVAR/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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 702 Selskapsnavn: KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR
KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 03.04.2018
Sist endret på generalforsamling 14.05.2019

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

§ 4 Parkering

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

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

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

§ 5. Rensing av sluk på terrasse

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer 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 tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

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

..... , den! Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201309615-44 Saksbeh.: Ingrid Strand Heiberg Dato: 05.06.2018
Oppgis alltid ved henvendelse 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 Saksbeh.: Ingrid Strand Heiberg Dato: 24.04.2018
Oppgis alltid ved henvendelse 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 Saksbeh.: Ingrid Strand Heiberg Dato: 16.03.2018
Oppgis alltid ved henvendelse 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

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

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

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

Ferdigattest - Freserveien 7

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201309615			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	28.06.2013	1/39
Avkjørselsplan	L 12	05.07.2013	1/40
Plan 1 bygg A felt B5	E02	12.07.2013	1/43
Plan 2 bygg A felt B5	E02	12.07.2013	1/44
Plan 3 bygg A felt B5	E04	12.07.2013	1/45
Plan 4 bygg A felt B5	E05	12.07.2013	1/46
Plan 5 bygg A felt B5	E06	12.07.2013	1/47
Plan 6 bygg A felt B5	E07	12.07.2013	1/48
Plan 7 bygg A felt B5	E08	12.07.2013	1/49
Plan 8 bygg A felt B5	E09	12.07.2013	1/50

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

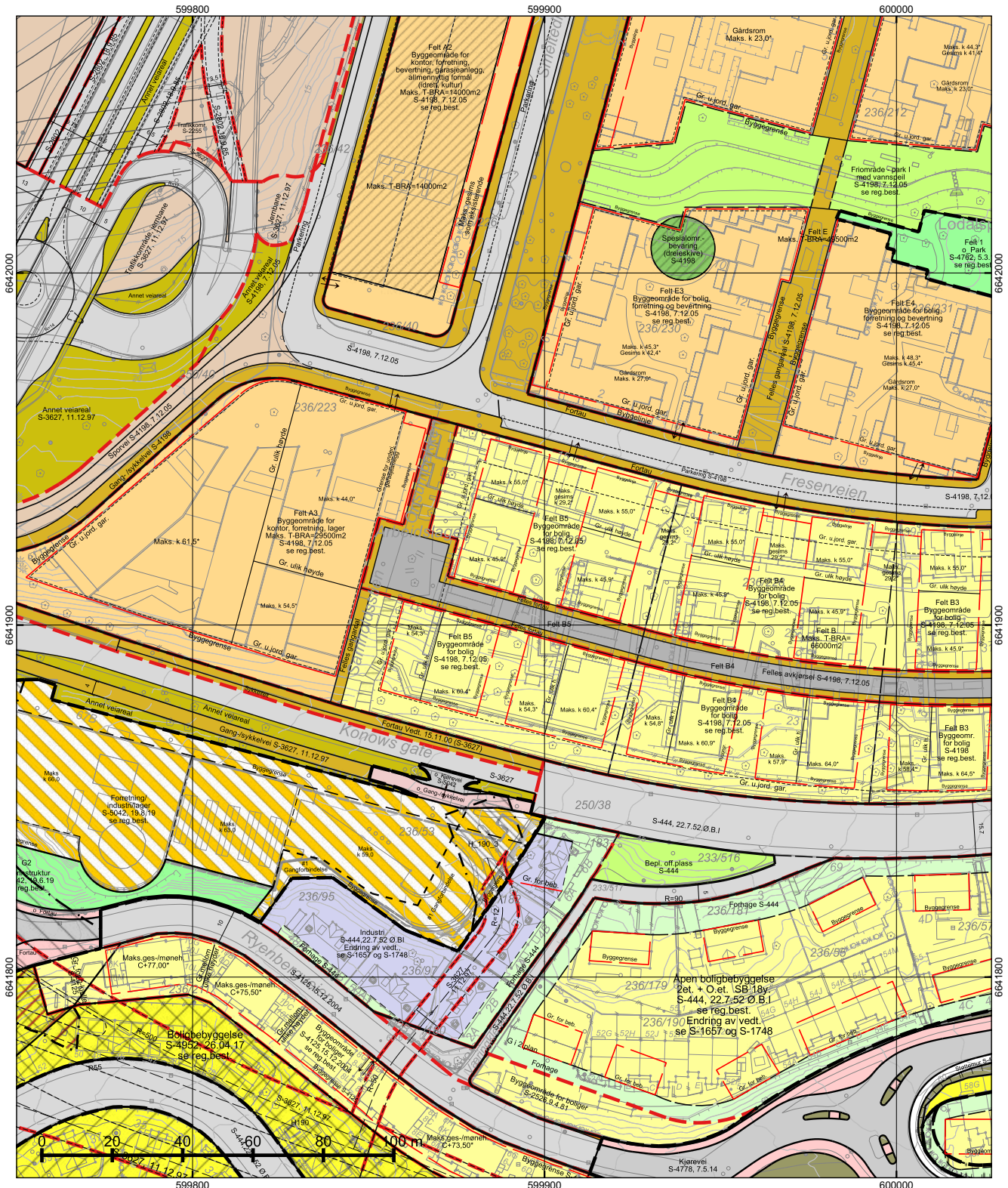
Hedda Opdahl - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest


Kopi til:

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





























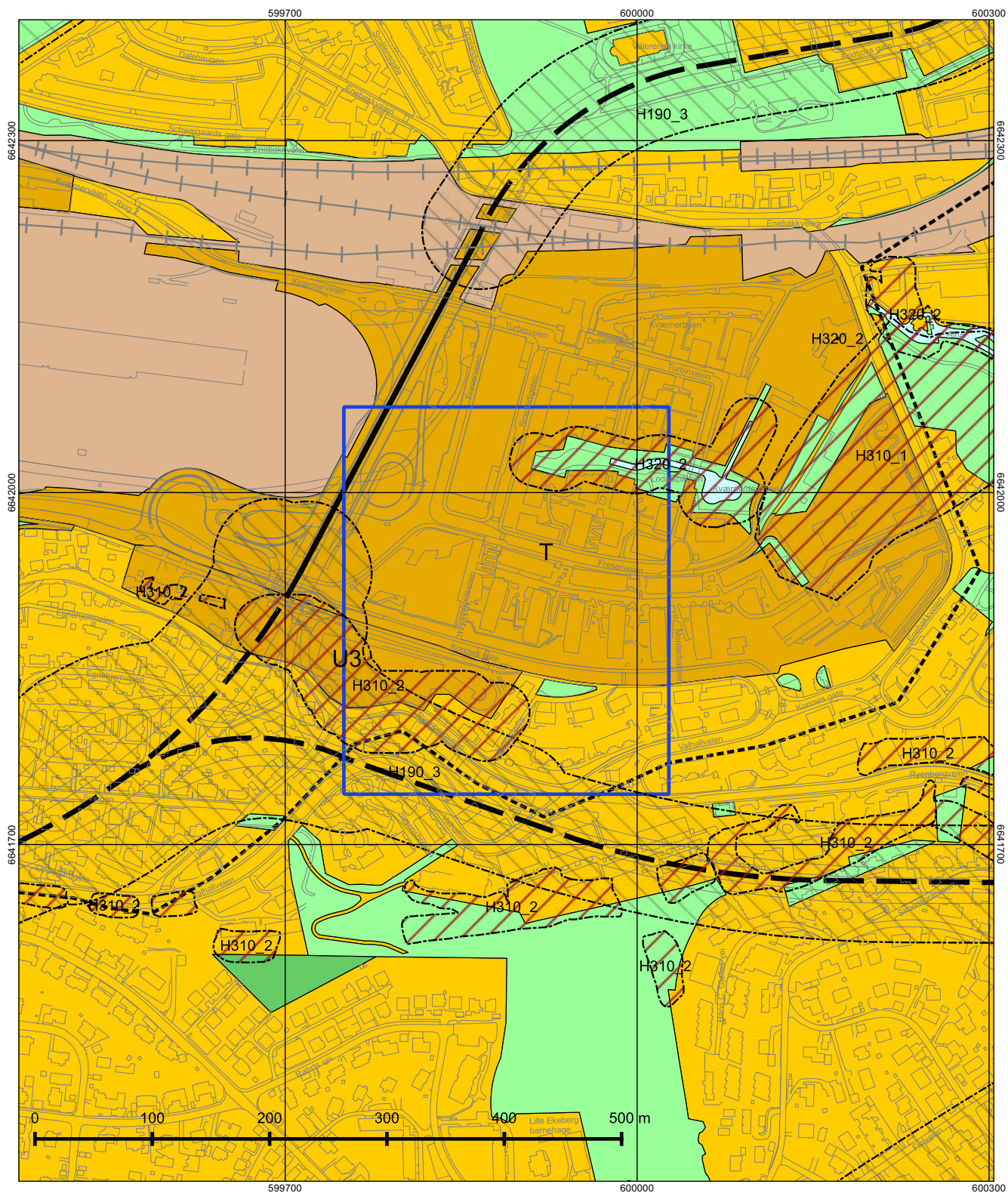
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 17.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 153299/ 86526991</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Freserveien 9</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 236/229</p>			

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.02.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 153299/86526991
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



S-4198

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

Vedtaksdato: 07.12.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200206126](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200206126

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

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

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

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

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

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

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

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

4.2 Plassering av bebyggelse

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

4.3 Høyder

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

4.4 Utforming

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

4.5 Parkering

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

4.6 Avkjørsel

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

4.7 Bokvalitet

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

4.8 Geotekniske forhold

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

4.9 De enkelte byggeområdene

Felt A1: Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring.

Leilighetsfordelingen ved ominnredning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.

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

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

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

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

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

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

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

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

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

§ 5. Offentlig trafikkområde

5.1 Vei

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

5.2 Fortau

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

5.3 Gang- og sykkelvei

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

5.4 Torg

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

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

5.5 Annet veiareal

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

§ 6. *Frrområde: park*

6.1 Frrområde – park I (med vannspeil)

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

6.2 Frrområde – park II (med vannspeil)

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

6.3 Frrområde – park III (med balløkke)

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

§ 7. *Spesialområde: bevaring*

Felt A1: Spesialområde: bevaring (kontorbygg)

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

Felt A2: Spesialområde: bevaring (verkstedhall)

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

Felt F1: Spesialområde: bevaring (kvernhus)

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

Felt F2: Spesialområde: bevaring (bolighus)

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

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

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

§ 8. *Fellesområde*

8.1 Generelt

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

8.2 Felles avkjørsel

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

8.3 Felles gangareal

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

§ 9. *Rekkefølgebestemmelser*

Offentlig veianlegg utenfor Kværnerområdet

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

Offentlig veianlegg innenfor Kværnerområdet

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

Felles avkjørsler

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

Offentlig torg og friområde

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

§ 10. *Støybestemmelser*

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

§ 11. *Teknisk infrastruktur*

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

§ 12. *Fjernvarme*

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

KB Infrastruktur AS

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

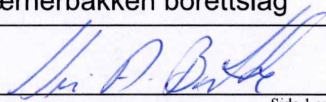
Innsenders navn (rekipient): KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 2194527 Tinglyst: 05.11.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 6666 St. Olavs plass		
Postnummer: 0129	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 919 493 666	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 919 493 666

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo kommune	Gnr. 236	Bnr. 229	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr. 0301	Kommunenavn Oslo kommune	Gnr. <i>236</i>	Bnr. <i>229</i>	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn <i>Oslo Kommune</i>	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <i>95 89 35 420</i>				

13.09.24 Signatur fra styret i Kværnerbakken borettslag

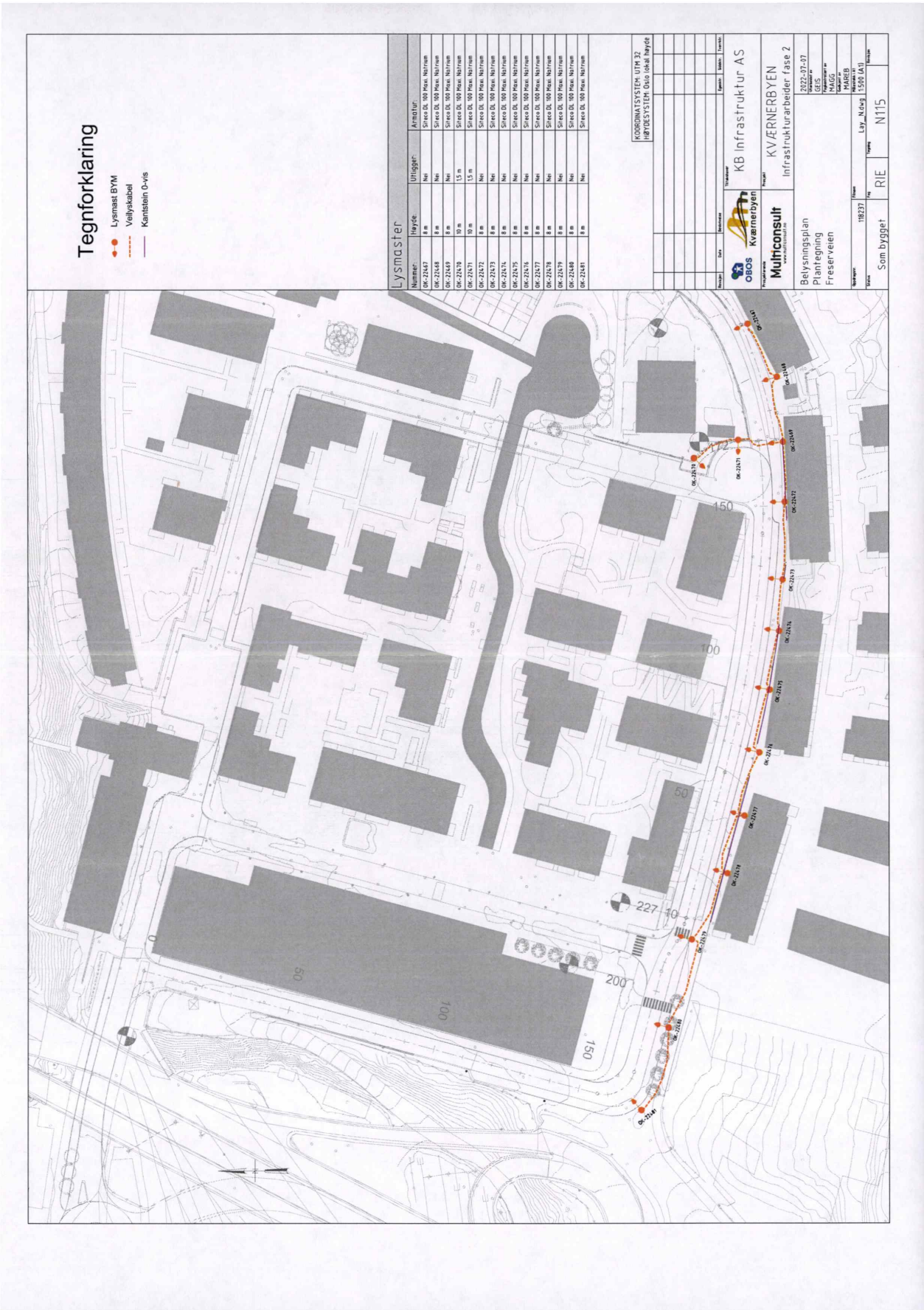
Dato <i>13.09.24</i>	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Johan Hille-Dahl</i>	
-------------------------	--	--

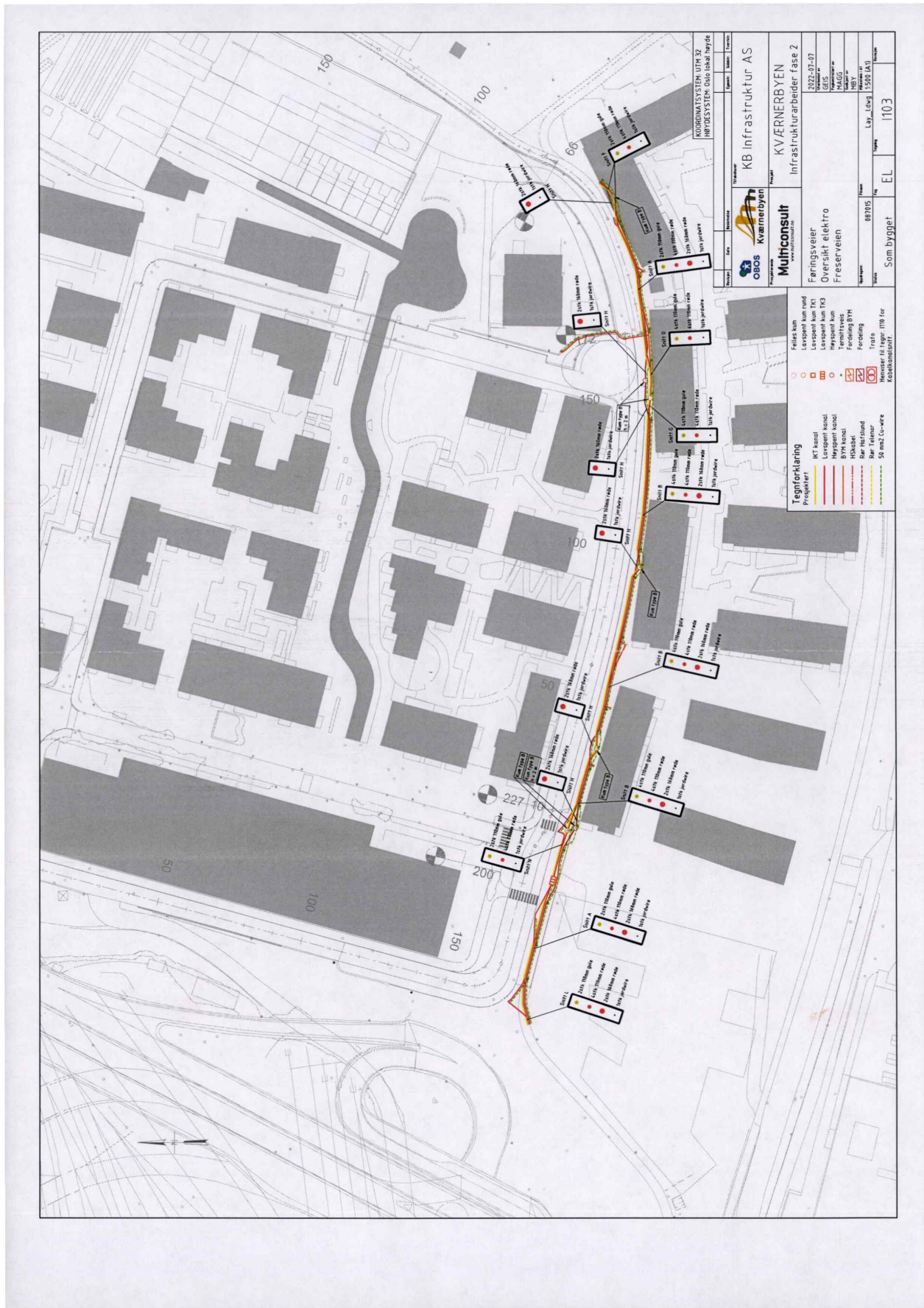
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Bruks og vedlikeholdsrett for lysmaster og tilhørende ledningsanlegg på eiendommen gnr. 236 bnr. 229, som vist på vedlagt kart. Dette gjelder mast nr. OK-22477 og OK-22478.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato <i>OSLO</i> <i>13.09.24</i>	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ <i>Johan Hille-Dahl</i> Johan Berntsen Hille-Dahl <i>Nina Akubue Bakke</i> Nina Akubue Bakke

Signatur fra styret i Kværnerbakken borettslag

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner







AVTALE

Doknr: 1448871 Tinglyst: 03.12.2019
STATENS KARTVERK

Mellom Kværnerbakken borettslag, org. nr. 919 493 666 og

Freserveien 1 AS, org. nr. 916 327 129 er det inngått slik avtale:

Tinglyses på gnr. 236 bnr. 229 i Oslo kommune.

Kværnerbakken borettslag er hjemmelshaver til gnr 236 bnr 229 i Oslo kommune.

Over gnr 236 bnr 229 er det etablert et grøntdrag med en trapp som danner en forbindelse mellom Freserveien og Konows gate, hvor offentligheten er sikret tilgang i Erklæring/avtale tinglyst 16. januar 2017, med referanse 2017/46660-1/200.

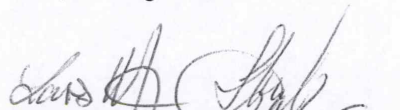
Selv om Kværnerbakken borettslag er formell eier av arealet, er det organet for «utomhuseiendommen» i Kværnerbyen som skal sørge for, og bekoste driften av grøntdraget.

Som hjemmelshaver samtykker Kværnerbakken borettslag til at Freserveien 1 AS får etablere et luftinntak tilhørende bygningsmassen til Oslo K, som oppføres på gnr 236 bnr 223, samt at det gis tilgang for ettersyn og vedlikehold av luftinntaket.

Freserveien 1 AS skal påse at luftinntaket er til minst mulig sjenanse for andelseierne i Kværnerbakken borettslag.

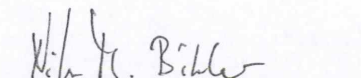
Bruken av arealet luftinntaket opptar skal være vederlagsfri.

Oslo, 29. august 2019



Kværnerbakken borettslag

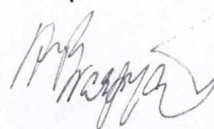
LARS WESTBY AIJAH GUBADAG
STYRELEDER STYREMEDLEM



Freserveien 1 AS

NILS MORTEN BØHLER
STYRELEDER

ALF MARTIN BRASØY GÅRD
STYREMEDLEM



Rett kopi bekreftes



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823Doknr: 36115 Tinglyst: 14.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.:201301070-3

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 236/40, 212, 214, 216, 217, 218, 222, 223, 224, 226,
229

1. ATKOMST (NØDKJØRING) OG GANGATKOMST:
Gnr. 236 bnr. 229 samt fremtidig utskilte parseller fra gnr. 236 bnr. 40 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (nødkjøring- varelevering og spesialtransport/flytting) samt gangatkomst på regulert felles avkjørsel/felles fortau over gnr. 236 bnr. 40 samt fremtidig utskilte parseller i henhold til S-4198.
2. FELLESAREAL/GANGAREAL:
Gnr. 236 bnr. 40, bnr. 212, bnr. 214, bnr. 216, bnr. 217, bnr. 218, bnr. 222, bnr. 223, bnr. 224, bnr. 226, bnr. 229 og fremtidig utskilte parseller fra disse skal ha rett til bruk av felles gangareal på bnr. 229 i henhold til S- 4198 § 8.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
236	40, 229

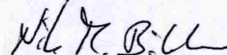
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter:


Arne Baumann
Konserndirektør

For eiend. 236/40, 229:

Oslo, 14.8.2013

Nils M. Bøhler
DirektørSted Dato KB Næring AS
Hjemmelshaver

Org.nr. 9 siffer

995 668 505

 **Plan- og bygningsetaten****Rett kopi bekreftes**

Sign: 05.12.2013



Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

**OVERENSKOMST OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
NETTSTASJON I BYGG, 1. ETG.
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Lodalen Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 117088 Tinglyst: 18.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som eier av bygg på gnr.236 og bnr. 40 i Oslo kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetsservv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. 0629, adr.: Kværnerveien 10 i bygg på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning nr. 0629, datert 2008-12-12.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet.

Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjon med tilhørende kabelnett faller bort, eller Netteier ikke ser behov for annen bruk, kan Grunneier vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for stedsevarig rett til bruk av eksisterende adkomst, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1. Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER.

5.1 Elektromagnetiske feltforstyrrelser

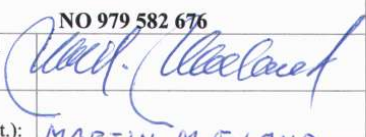


Rundt Netteiers nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Netteier påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

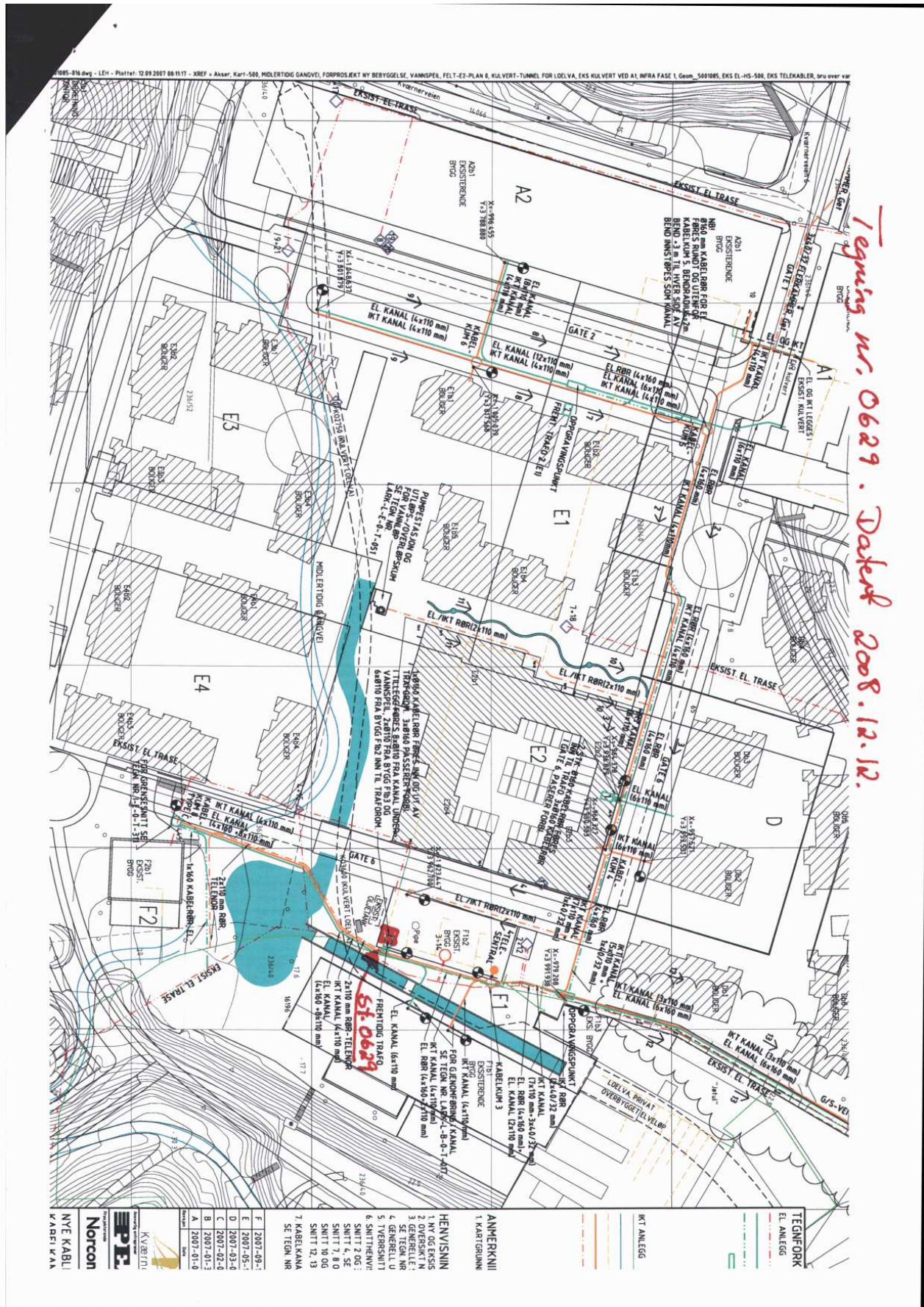
5.2 Ventilasjon

Dersom Grunneier bygger ventilasjonen for nettstasjonen avvikende ift. Netteiers standardkrav, skal Grunneier dokumentere at alternative løsninger overholder Netteiers temperaturkrav. Grunneier påtar seg likeledes ansvaret for at beregningene av alternative løsninger er riktige. Alle kostnader vedrørende eventuell utbedring pga. feil beregninger og dimensjonering påhviler Grunneier.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	19/12-08	Sted:	Oslo	Dato:	22/1-09
-------	------	-------	----------	-------	------	-------	---------

Lodalen Eiendom AS		Hafslund Nett AS	
NO 979 582 676		NO 980 489 698 MVA	
Grunneier 1 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	MARTIN MÆLAND	(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Grunneier 2 signatur:		Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	BJØRNAR KRISTIANSEN



Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

**OVERENSKOMST OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV
NETTSTASJON I BYGG, 1. ETG.
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Lodalen Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 117060 Tinglyst: 18.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier av bygg på gnr. 236 og bnr. 40 i Oslo kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. 0862, adr.: Turbinveien 1 i bygg på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning nr.0862, datert 2008-12-12.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet.

Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjon med tilhørende kabelnett faller bort, eller Netteier ikke ser behov for annen bruk, kan Grunneier vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for stedsevarig rett til bruk av eksisterende adkomst, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1. Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER.

5.1 Elektromagnetiske feltforstyrrelser


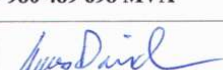

Rundt Netteiers nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Netteier påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

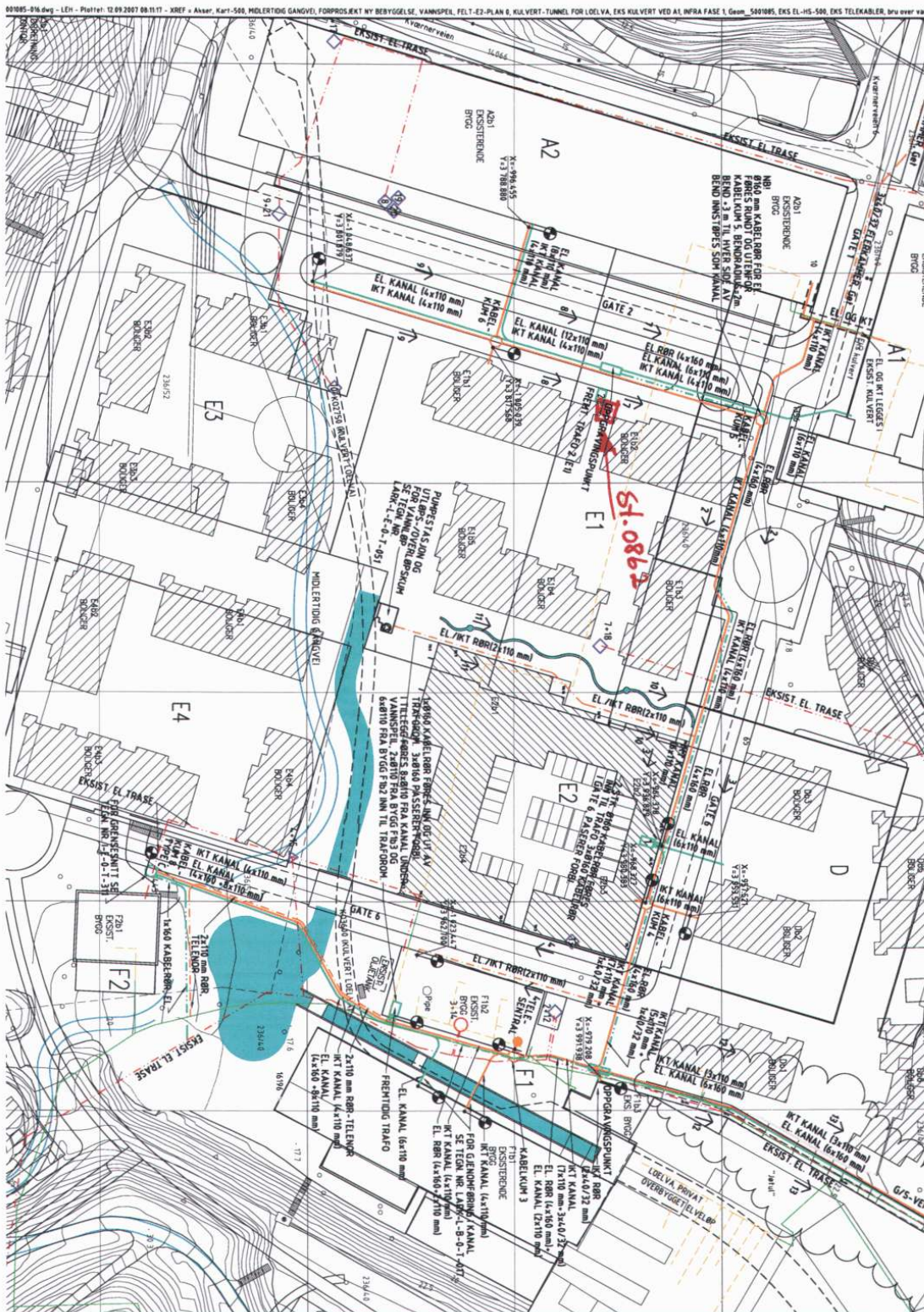
5.2 Ventilasjon

Dersom Grunneier bygger ventilasjonen for nettstasjonen avvikende ift. Netteiers standardkrav, skal Grunneier dokumentere at alternative løsninger overholder Netteiers temperaturkrav. Grunneier påtar seg likeledes ansvaret for at beregningene av alternative løsninger er riktige. Alle kostnader vedrørende eventuell utbedring pga. feil beregninger og dimensjonering påhviler Grunneier.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

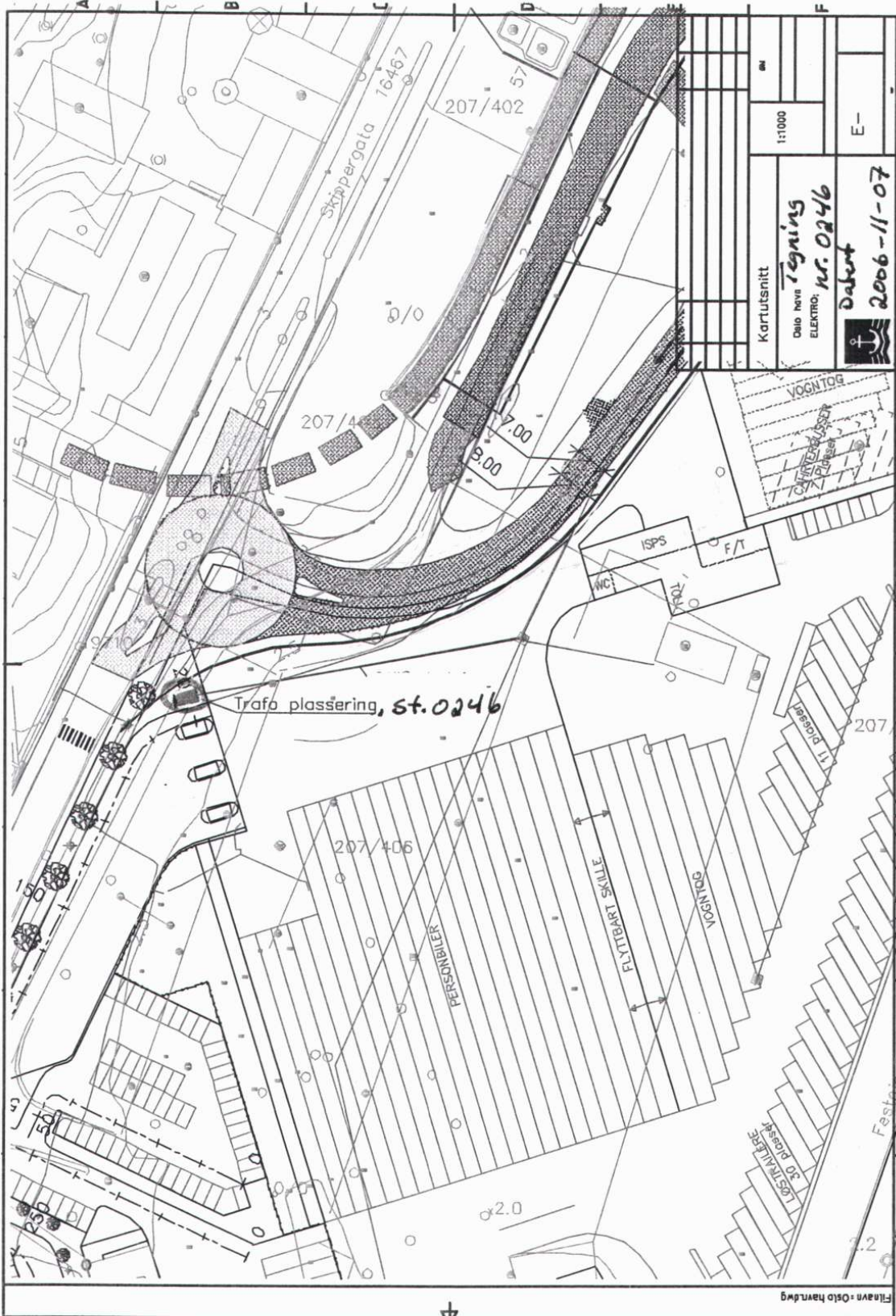
Sted:	Oslo	Dato:	19/12-08	Sted:	Oslo	Dato:	22/1-09
-------	------	-------	----------	-------	------	-------	---------

Lodalen Eiendom AS		Hafslund Nett AS	
NO 979 582 676		NO 980 489 698 MVA	
Grunneier 1 signatur:		Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	MARTIN MELAND	(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Grunneier 2 signatur:		Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	BJØRNAR KRISTIANSSEN



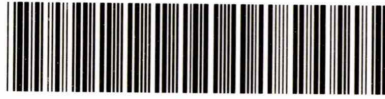
Tegning nr. 0862. Dato: 2008.12.12

TEGNFORK	EL ANLEGG
KT ANLEGG	
HELVISNING	
1 NY OG EKKS	
2 OVERSKIS	
3 GENERELLE	
4 SE TEKN NR	
5 TVERRSNITT	
6 SNITTSNITT	
SNITT 2. DE	
SNITT 7. 8.0	
SNITT 10.0G	
SNITT 12. 19	
1 KABELKANA	
SE TEKN NR	
ANMERKNING	
1 KARTGRUNN	
NYE KABLER	
KABELKANA	
Norcon	
PEL	
KABELTILN	
2007-09-1	
2007-05-1	
2007-03-0	
2007-02-0	
2007-01-3	
2007-01-0	





Rekvirent iht. følgebrev/
~~Rekvirent ikke oppgitt~~
937052766
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 46660 Tinglyst: 16.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

På gnr. 236 bnr. 229 i Oslo kommune ligger det et grøntdrag, som strekker seg mellom Freserveien og Konows gate. Offentligheten skal ha tilgang til dette området.

I tillegg skal eier av gnr. 236 bnr. 40 (Den felles utomhuseiendommen i Kværnerbyen), gis tilgang for nødvendig drift og vedlikehold av dette arealet, herunder vedlikehold av fjernvarmeanlegg, belysning, stikkledninger, m.v.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr 236 bnr 229 i Oslo kommune.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Underskrifter:

Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 236 bnr. 229 i Oslo kommune.

Oslo, 3. januar 2017

KB Næring AS, org. nr. 995 668 505 iht. firmaattest.

NILS MARTEN BÄHLER

Bilag: Kartskisse som viser grøntdragets plassering.

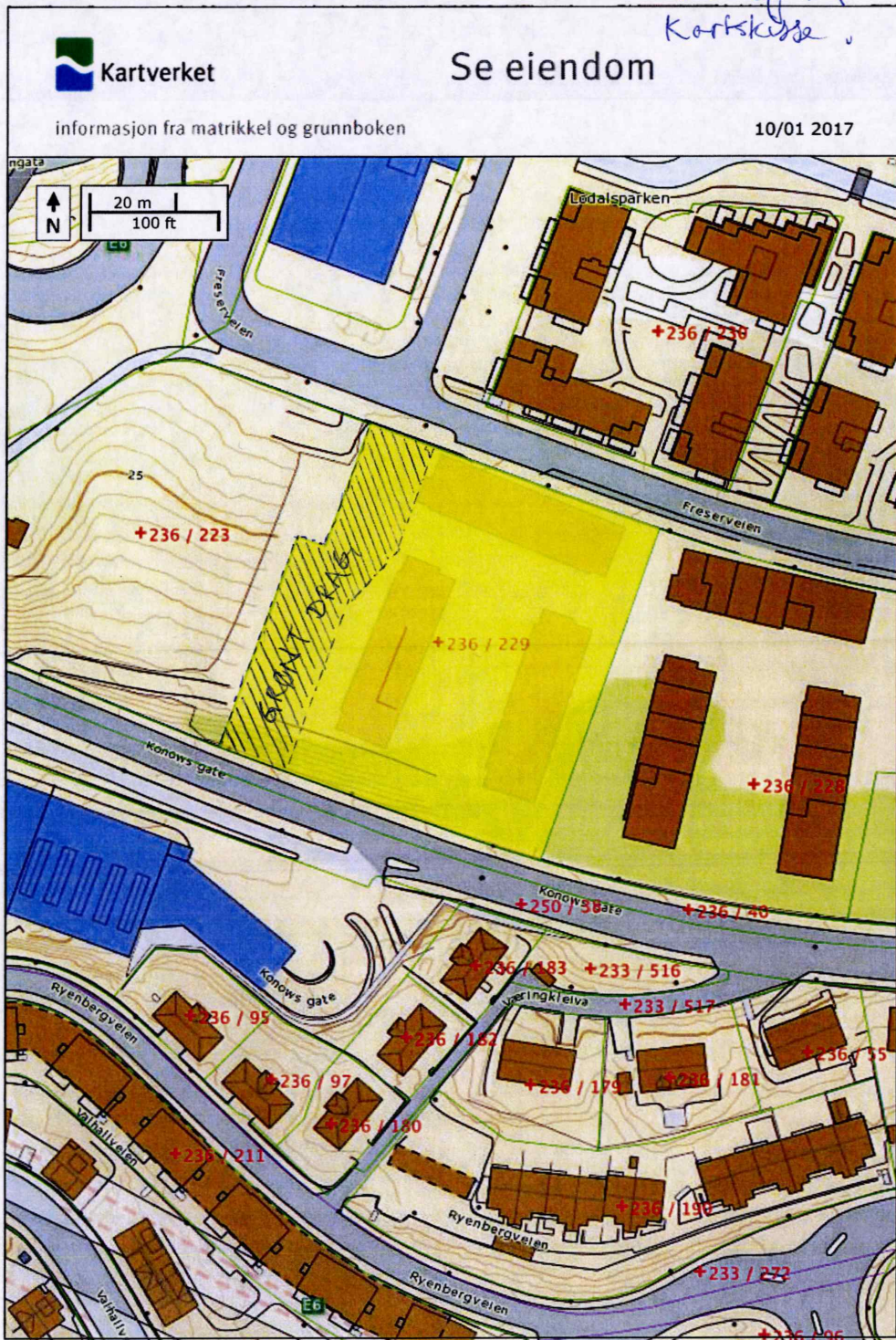
Rett kopi bekrefte



10.1.2017

Utskrift

*Bilag 1
Kortskisse*



Innsender iht. følgebrev/
~~innsender ikke oppgitt:~~937052766
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om bruksrett til parkeringsplasser

Som hjemmelshaver til gnr 236 bnr 241 i Oslo kommune, samtykker Kværnerbakken borettslag til sletting av erklæring om bruksrett til parkeringsplasser, tinglyst 2. juli 2018 med dokumentnummer 958497.

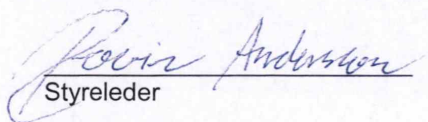
Samtidig skal følgende tinglyses på Kværnerbakken borettslags eiendom, gnr 236 bnr 229 i Oslo kommune:

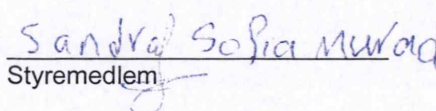
Gnr 236 bnr 241 (Kværnerdammen borettslag) har bruksrett til 2 parkeringsplasser i gnr 236 bnr 229 (Kværnerbakken borettslag) i Oslo kommune.

OBOS Kværnerbyen AS, org. nr. 995 325 055 har bruksrett til 13 parkeringsplasser i gnr 236 bnr 229 (Kværnerbakken borettslag) i Oslo kommune.

For hjemmelshaver Kværnerbakken borettslag, org. nr. 919 493 666 iht. firmaattest:

Oslo, 12. mai 2023


Styreleder


Styremedlem

Doknr: 933665 Tinglyst: 31.08.2023
STATENS KARTVERK

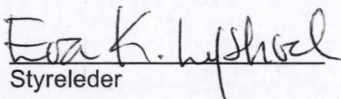
Rett kopi bekreftes

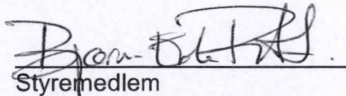
Samtykke til tinglysing

Som bruksrettshaver til 15 parkeringsplasser i gnr 236 bnr 241 i Oslo kommune, samtykker Kværnerbakken borettslag til sletting av erklæring om bruksrett til parkeringsplasser, tinglyst 2. juli 2018 med dokumentnummer 958497.

Oslo, 12. mai 2023

For Kværnerdammen borettslag, org. nr. 921 393 148 iht. firmaattest:


Styreleder


Styremedlem



Rett kopi bekreftes 

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:982 577 675
org.nr./fødselsnr.**ERKLÆRING OM BRUKSRETT I GNR 236 BNR 231 I OSLO**

De som til enhver tid er eiere av eiendommene gnr 236 bnr 212, 216, 217, 218 snr. 1-7, 222 snr. 1-266, 223, 224, 226, 228, 229, 230 snr. 1-7, 236, 237, 238, 239 og 240, alle eiendommene ligger i Oslo kommune, har vederlagsfri rett til å bruke utendørs amfi beliggende på eiendommen gnr 236 bnr 231.

Amfiet kan benyttes til det amfiet er ment å skulle brukes til, herunder mindre forestillinger og arrangementer. Amfiet skal brukes på en hensynsfull måte, og slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for omgivelsene.

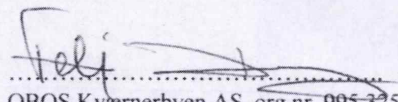
Denne bruksrett er uten tidsbegrensning. Bruksretten tinglyses som en servitutt på gnr 236 bnr 231 i Oslo.

Oslo, den 24. mars 2015

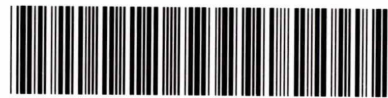
KB Næring AS, org.nr. 995 668 505
(Hjemmelshaver)

NILS M. BØHLER


TØRJE ARNESEN

OBOS Kværnerbyen AS, org.nr. 995 325 055
(Eier)

DANIEL K. SIRAS

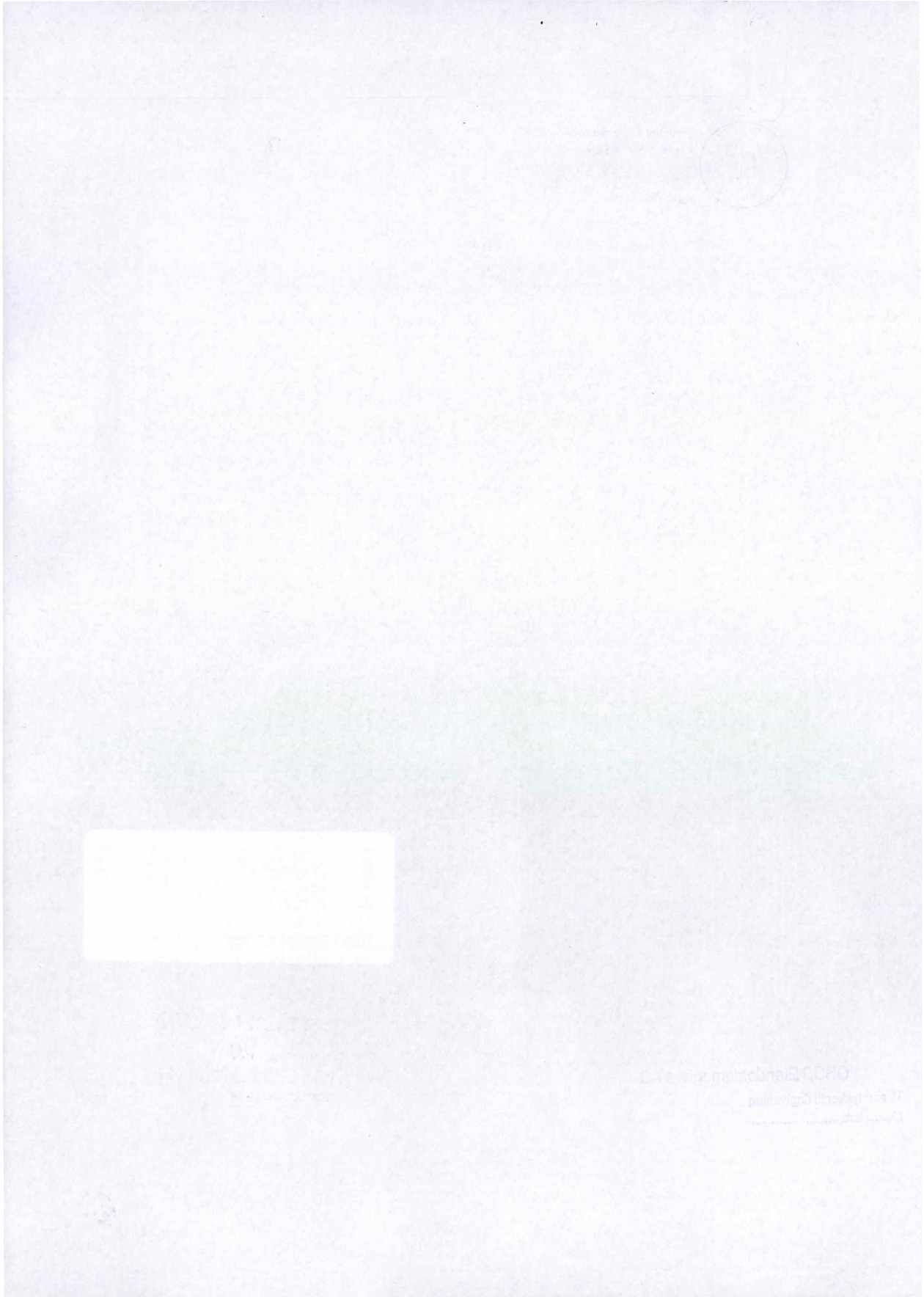
per 23.1 bnr 230 snr 7 finner idelyDoknr: 371850 Tinglyst: 29.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

15

 OBOS Eiendomsmeglere ASVi samtykker til tinglysning
Oslo, den 28.4.15

RETT KOPIBEVITNES

Kim Erik Christiansen
Eiendomsmegler





Rekvirent iht. følgebrev/
rekvir. nr. 937 052 766
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 236, BNR. 228, 229, 234, 235 og 236, s.1-189 i Oslo kommune.

1. ADKOMST:

Gnr. 236 bnr. 228 (Kvænerlia borettslag), bnr. 229 (Kvænerbakken borettslag), nr. 40 (Kvæner toppen borettslag), og bnr. 236, s.1-189 (Kvænerbyen Terrasse Sameie) har bruksrett til kjørbær atkomstvei til egen eiendom via Ingeniørveien over gnr. 236. bnr. 228, 40 og 236, s.1-189. Tilgangen begrenses til utrykning, flytting, og nødvendig transport.

Gnr. 236 Bnr. 228 og 40 skal ha adkomst til parkeringsanlegget på Gnr. 236 bnr. 236, s.nr. 1-189. Bnr. 228 trenger denne adkomsten for å ha tilgang til eget parkeringsanlegg. Bnr. 40 trenger adkomst til parkeringsplassene nevnt i punkt 2 nedenfor.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:

Gnr. 236 bnr. 40 skal til sammen ha bruksrett til 34 plasser til biloppstilling i garasjekjeller på gnr. 236 bnr. 236, s.nr. 1-189.

Gnr. 236 bnr. 40 skal til sammen ha bruksrett til 14 plasser til biloppstilling i garasjekjeller på gnr. 236 bnr. 228.

3. GRØNTDRAG MELLOM EIENDOMMENE

På gnr. 236 bnr. 236, s.nr.1-189 og 228 ligger det et grøntdrag, som strekker seg mellom Freserveien og Konows gate. Offentligheten skal ha tilgang til dette området. De to eiendommene, samt eier av gnr. 236 bnr. 40 (Den felles utomhuseiendommen i Kvænerbyen), gis tilgang for nødvendig drift og vedlikehold av dette arealet, herunder vedlikehold av fjernvarmeanlegg, belysning, stikkledninger, m.v.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene:

Gnr. 236 bnr. 228, 40 og 236 s.nr.1-189 i Oslo kommune.

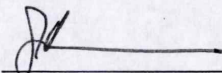
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

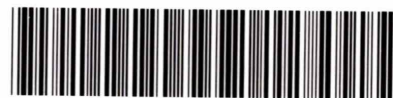
Underskrifter:

For eiendommene gnr. 236 bnr. 228, 229, 40 og 236, s.nr.1-189 i Oslo kommune.

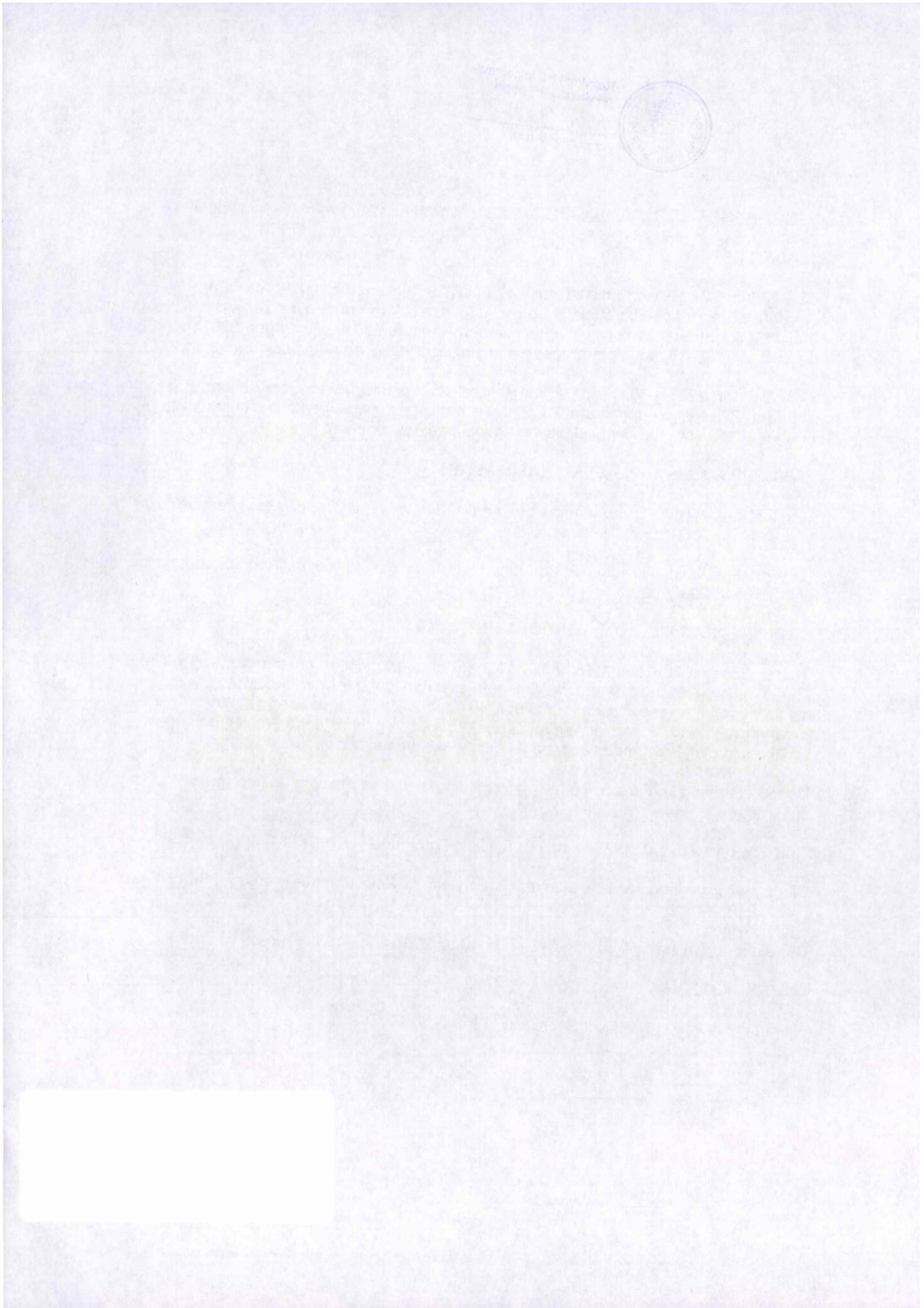
Oslo, 23. juni 2016

Hjemmelshaver KB Næring AS, org. nr. 995 668 505


ARNE BAUMANN



Doknr: 577393 Tinglyst: 27.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

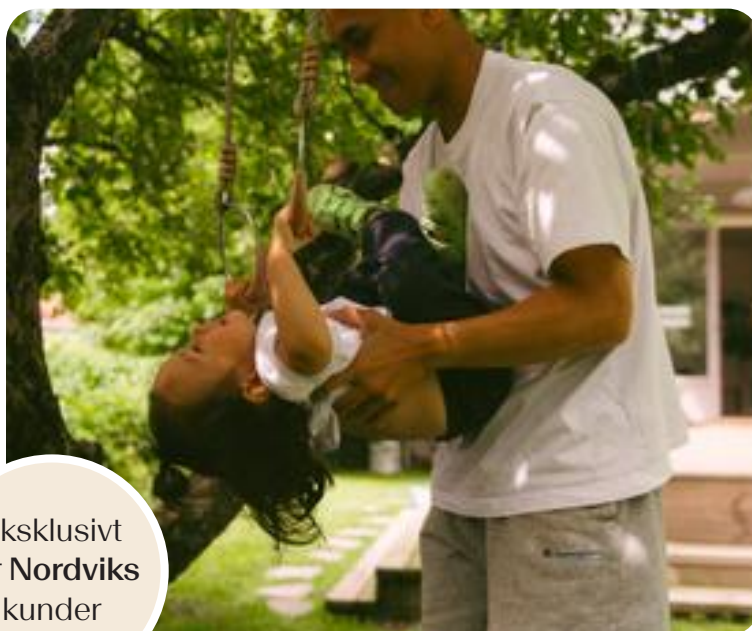
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Freserveien 9 0195 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 229 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jens Myhrstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner

Puls Eiendomsmegling AS
j.myhrstad@nordvikbolig.no
417 58 300