NORDVIK

# Ingeniørveien 6

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Ingeniørveien 6

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 34 | Nabolagsprofil |
| 36 | Vedlegg |
| 51 | Egenerklæringsskjema |
| 58 | Andre vedlegg |
| 127 | Kontaktinfo |
| 130 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 133 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 134 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 31.08.2026

# Nøkkelinformasjon



## Lys og delikat 3-roms fra 2019 - Kun TG1 - Markterrasse på 20 kvm - Garsjeplass - Fyring/v.vann inkl

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 600 000,-** |
| Omkostninger | **9 359,-** |
| Totalpris | **5 609 359,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 953,-** |
| BRA-i | **65 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **2019** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Nordvik v/Hanna Skiaker har gleden av å presentere en lys og delikat 3-roms leilighet fra 2019. Her får du en leilighet med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, en gjennomtenkt planløsning som utnytter arealet godt og god takhøyde på 2,65m. Det medfølger egen, ekstra bred parkeringsplass og leiligheten har en fantastisk markterrasse på hele 20 kvm! I tillegg har borettslaget tre felles takterrasser med nydelig utsikt!

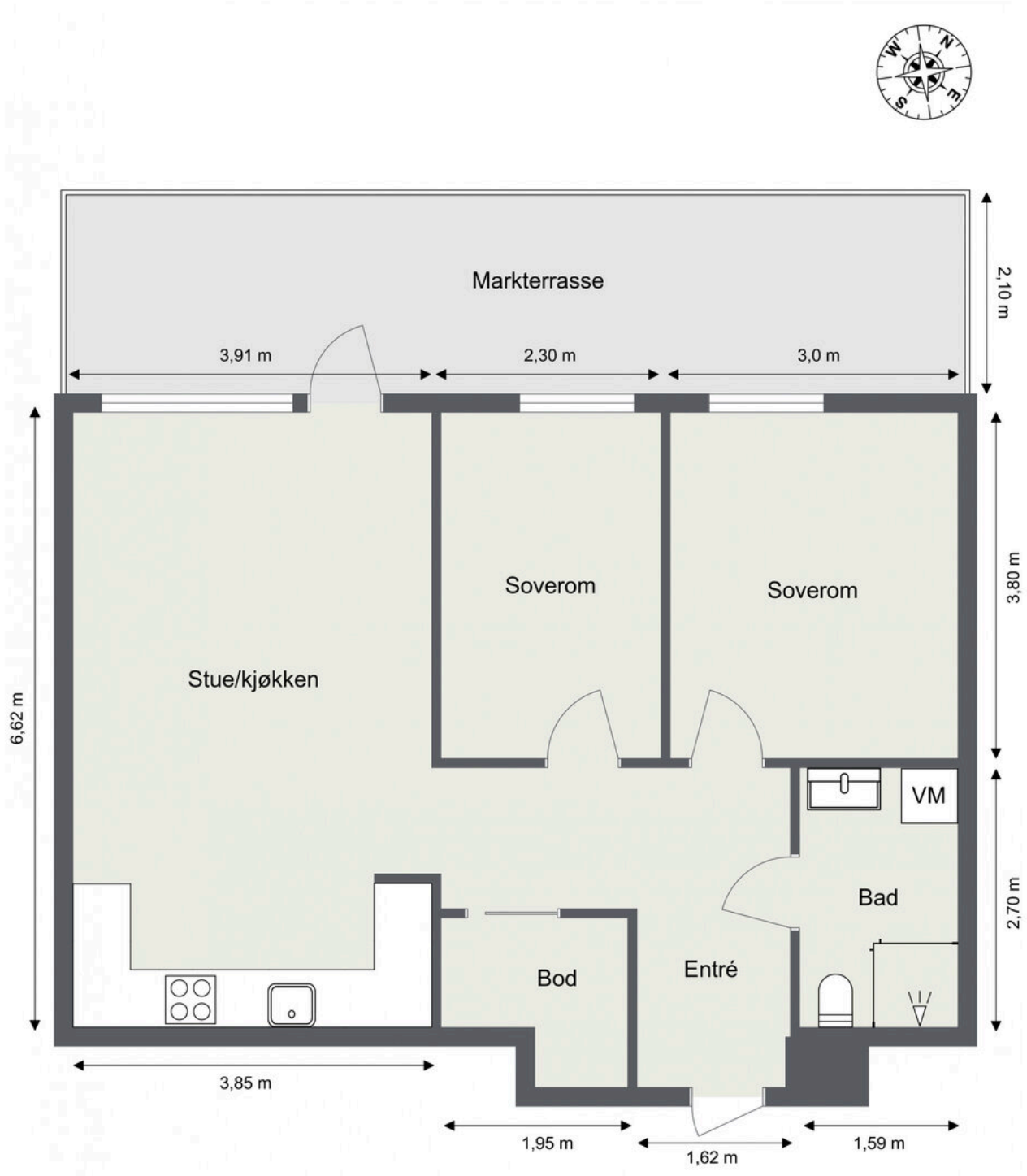
Flott 3-roms fra 2019
Topp standard, kun TG1
Kjøkken oppgradert i 2024
Romslig markterrasse på 20 kvm
Medfølger en ekstra bred parkeringsplass i garasjekjeller
Tilgang til 3 felles takterrasser med fantastisk utsikt
Fyring og varmtvann akonto, internett, TV inkl i f.kost
Ekstren bod på 5 kvm i samme etasje

Velkommen til visning!

# Planløsning

**-2. Etasje**
Total BRA: 70kvm

SINTEK










LOVE
LOVE














LOVE








LOVE




















PECK
HEPBURN
Roman Holiday


68
69











# 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/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
36-0282/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Ingeniørveien 6, 0196 OSLO
Gnr 236, bnr 234 i Oslo kommune
Andelsnr 58 i Kværnertoppen Borettslag, org.nr. 920667058

**Selger**
korosh kiani

**Kjøpesum og omkostninger**
5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
500,- (Innmelding i OBOS)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 359,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 859,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 609 359,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 618 859,- (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.

## Om boligen

**Byggeår**
2019

**Etasje**
-2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue/kjøkken, bad, to soverom, entré og bod.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 20 kvm. Markterrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Til glede for beboerne har også borettslaget tre flotte takterrasser med nydelig utsikt og plassbyggede utemøbler.

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.

**Innhold**
Leiligheten inneholder: Entré, stue med utgang til markterrasse på 20 kvm, kjøkken, to soverom, bod og baderom.

Entré:
Velkommen inn! Lys entré med god plass til sko og yttertøy. For ytterligere oppbevaring er det plass til kommode, skohylle eller garderobeskap. Du har også naturlig plass til plass til knagger for å henge av deg yttertøy. Det er adkomst via felles trappeoppgang med heis. Leiligheten ligger i U2, men oppleves som en 1. etasje fra bakgården, med direkte utgang til bakgården fra terrassen.

Innvendig bod:
Praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter for klær, sportsutstyr og øvrige eiendeler. Boden er en funksjonell tilleggsplass som bidrar til å holde boligen ryddig og oversiktlig, og kan også innredes som et hjemmekontor ved behov.

Stue - Terrasse:
Lys og romslig stue med store vindusflater og god takhøyde på 2,65 meter, som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og behagelig romfølelse. Her er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-løsning og spisebord. Overflatene er malt i lyse, tidløse farger, og gulvet er belagt med lys parkett. Videre er fyring og varmtvann akonto, internett og TV er inkludert i felleskostnadene og bidrar til å redusere de månedlige kostnadene. Leiligheten har også balansert ventilasjon, som bidrar til et godt og behagelig inneklima.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk nordvestvendt terrasse på hele 20 kvm - et herlig og romslig uteområde. Terrassen har god plass til sittegruppe, spisebord, beplantning og grill. Både elektrisk grill og gassgrill er tillatt, noe som gjør uteplassen til et perfekt sted for hyggelige sommerdager.

Til glede for beboerne har borettslaget også tre flotte takterrasser med fantastisk utsikt og plassbygde utemøbler.

Kjøkken:
Leiligheten har en sosial planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning består av glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet ble oppgradert i 2924 med nye fliser over kjøkkenbenken, malte skapfronter og nye hvitevarer.
Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.  Det er godt med skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Under overskapene er det belysning og stikkontakter. Kjøkkenet er videre utstyrt med kjøkkenventilator tilkoblet byggets avtrekksanlegg.

Soverom:
Boligen har to gode soverom! Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og garderobeskap. Det andre soverommet har plass til seng, kontorpult og garderobeskap. Med to soverom egner det ene seg ypperlig for gjesteværelse, barnerom eller hjemmekontor. Begge soverommene er malt i et lyst fargevalg og gulvet er belagt med parkett.
Garderobeskapene på soverommene medfølger.

Baderom:
Lyst og flislagt bad med behagelig gulvvarme. Badet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med innfellbare dører. Videre er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, så her har du alt du trenger på baderommet. Våtrommet har også balansert ventilasjon.

**Standard**
Se tilstandsrapport vedlagt.

Boligen er vurdert til TG1, og det er ikke registrert noen forhold med TG2 eller TG3.

Elektrisk anlegg:
- Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Anlegget er montert etter 1. januar 1999. Oppgitt installasjonstidspunkt er byggeår.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.
- For elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999 skal det foreligge samsvarserklæring. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav. På bakgrunn av manglende samsvarserklæring anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Helse,mijø og sikkerhet:
- Samsvarserklæring for anlegget er ikke fremlagt.
- For elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999 skal det foreligge samsvarserklæring. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav. På bakgrunn av manglende samsvarserklæring anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

**Parkering**
Det medfølger en ekstra bred parkeringsplass i garasjekjelleren, med mulighet for å etablere elbillader.

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
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel 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/.

**Modernisering og påkostninger**
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2024:
- Nye fliser over kjøkkenbenken.
- Skapfronter er malt.
- Nye hvitevarer fra 2024, herunder platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap/frys.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja. Det var en sprekk inn i en av skillevegg sementplater på veranda/Uteplassen som ble byttet ut av Kværnertoppen
Borettslag 2024-2025.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja. Tidligere eier hadde kommet borti Techem måler som forårsaket at den ble defekt derfor den ble byttet ut av Techem
service Tekniker etter bestilling av Styre i 2024.

**Bygningssakkyndig**
Christoffer Iversen

**Byggemåte**
Bebyggelse:
Treroms andel i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i U2.etasje med markterrasse.
- Bygningen er oppført med grunnmur i betongkonstruksjon.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

**Innbo og løsøre**
Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Det gis ingen garantier på hvitevarer i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.
Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

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.

**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**
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Leiligheten har oppvarming med radiatorer tilknyttet byggets felles varmeanlegg og gulvvarme på bad.

Leiligheten har også balansert ventilasjon, som bidrar til et godt og behagelig inneklima.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 953,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Fyring og varmtvann akonto, internett, TV, drift og vedlikehold, felles forsikring, m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
Akonto oppvarming: 800,-
Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto renter 0,-
Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto avdrag 0,-
Garasje 375,-
Felleskostnader 4 444,14-
TV/Internett 334,-

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 715 363,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 861 452,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Kværnertippen borettslag:

Kværnertoppen Borettslag består av 212 andelsleiligheter

fordelt på adressene 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 og 20. Forretningsførselen ivaretas av OBOS.

Styreleder informerer om følgende pr. 28.08.2026:
- "Det er per i dag ikke planlagt noe nytt låneopptak eller større vedlikeholdsprosjekter. Eventuelle endringer i felleskostnadene vil bli fastsatt etter at budsjettarbeidet er ferdigstilt i november. En eventuell økning forventes å være mindre."
- "Vi har ingen ytterligere forhold som vi mener en potensiell ny eier spesielt bør gjøres oppmerksom på."

Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m² bruksareal (BRA) på hver sameiers eiendom. For Kværnertoppen Borettslag utgjør sameiebrøken 15 405/165 020. Sameierne i Kværnerbyen Utomhussameie er representert ved styrerepresentanter fra seks borettslag, fire eierseksjonssameier og syv næringseiendommer.

Kværnerbyen Utomhussameie eies i fellesskap av alle borettslag og sameier i Kværnerbyen og har ansvar for fellesarealer og gangveier mellom eiendommene i Kværnerbyen. Sameiet er også ansvarlig for vintervedlikehold, herunder måking, av Ingeniørveien.

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Coor Service Management AS og gartnertjenester med Gartnerhagen AS. Gartnertjenesten omfatter uteområdene og tak. Det må påregnes at beboerne deltar på dugnad.

Styret kan kontaktes via VIBBO eller på e-post kvaernertoppen@styrerommet.no. Vedtekter og ordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Styret har inngått avtale med Securitas om bomiljøvakt. Securitas Bomiljøvakt skal bidra til trygghet og trivsel for beboerne. Vekterne gjennomfører inspeksjoner av ulikt omfang og til varierende tider, i henhold til avtalen med borettslaget.

Kværnerbyen Velforening ble stiftet i 2023 og har som mål å videreføre kulturarbeidet og kulturprogrammet som over flere år ble utviklet i Kværnerbyen. Siden 2009, med unntak av corona-årene, har kulturprogrammet gitt beboere i Kværnerbyen og nærområdet gode og unike opplevelser «mellom blokkene». Velforeningen ønsker å videreføre dette arbeidet og bidra til et aktivt og godt bomiljø i Kværnerbyen.

Styret er ansvarlig for bestilling av nøkler. Ved nøkkelbestilling skal nøkkelnummer og ønsket antall oppgis, og bestillingen sendes til kvaernertoppen@styrerommet.no. Borettslaget har gått til innkjøp av og fått montert OBOS-nøkkel på inngangsdørene, sykkelboden ved nr. 18 og til garasjen.

Energiavregning:
Techem Norgen AS Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig.

Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie.

Styrets arbeid:
- Det er gjennomført vedlikehold på flere av lekeområdene basert på rapportene fra den årlige lekeplasskontrollen, blant annet sikring av bordtennisbordet.
- Oppgangene ble polert og oljet i løpet av året.
- Det ble utført arbeid på varmeanlegget for å sikre at systemet holder stabilt trykk under drift.
- Heisvedlikehold: Forhandlet frem en ny avtale med Schindler som doblet antall rutinemessige servicebesøk.
- Brannalarm og ventilasjon: Skiftet vedlikeholdsavtalene for brannalarmanlegget og ventilasjonssystemet til Bravida. Vi har også inngått avtale med dem for inspeksjoner av nødlys og det elektriske anlegget.
- Utemiljø: Inngått avtale med Gartnerhagen AS for plenklipp, vedlikehold av torvmuren og kontroll av vegetasjonen på takene.
- VVS-vedlikehold: Signert en oppdatert avtale med Assemblin for vedlikehold av VVSanlegg. Port i øvre gårdsrom: Montert en ny port ved innkjøringen til øvre gårdsrom.

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**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**
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.

Borettslaget har ett lån:
OBOS-Banken AS
Lånenr.: 98207826014
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo: 459 728 144,-
Andel restsaldo: 0,-
Innfrielsesdato: 30.12.2059
Type rent: Flytende
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt.
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

**Fellesformue**
Kr 30 359,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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»- Denne bestemmelsen er det ikke mulig å endre, og det er derfor slik at garasjeplasser kun kan følge andelen ved salg. Dette betyr at det ikke er mulig å bytte garasjeplass innad i borettslaget.

**Dyrehold**
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillattes kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

**Borettslagets forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr. 7118269

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 10 351 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Boligen ligger i et meget populært og attraktivt boligområde i Kværnertoppen i Oslo. Bydelen er bygd på Kværner Bruks gamle tomt i Lodalen mellom Vålerenga, Gamlebyen og Bjørvika og er en flott bydel under utvikling med masse potensiale. Kort avstand til Gamlebyen, Bjørvika, Sørenga, Galgeberg og Bryn. Det er nærhet til det meste Oslo har å by på av kultur, forretninger, uteliv, tur- og rekreasjonsområdet, restauranter og veldig mye mer. I umiddelbar nærhet finner du dagligvarebutikker, apotek, renseri/skomaker, kaféer og spisesteder.

Det er også kort vei til treningssenter FitnessRoom Kværnerbyen, Sats Bjørvika og Sats Kampen, idrettshall, samt Jordal sportspark med blant annet fotballbane, skøytebane, amerikansk fotball og skateanlegg m.m. Det er opprettet fine grøntområder med vannspeil, hyggelige og sosiale møteplasser og torg i nærområdet. Det er en rekke parker og fine rekreasjonsområder som ligger i gangavstand, blant annet Klosterenga kulturpark, Middelalderparken, Tøyenparken med Tøyenbadet, Ekebergparken og Botaniske hage.

Området har også nærhet til Vålerenga med trehusbebyggelse og koselige stamkafeer. Grønland med sitt yrende folkeliv ligger i gangavstand med spennende, særpregede butikker. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder og rekreasjonsmuligheter for både turgåere og mosjonister. Fra Akerselva er det også tur- og sykkelstier helt opp til Maridalsvannet. For øvrig er det kort vei til Østmarka.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi eller Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Oslo City, Byporten, Grønland Basar og de øvrige handlegatene i sentrum på et rikt og variert utvalg.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning og bevertning etter bestemmelsene av S-4198 av 07.12.05. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Freserveien 2, 4, 6, 8, 10, 12 - smeltedigelen 4 - 6 - Innglassing av balkonger. Søknaden omfatter innglassing av balkonger i Freserveien 2, 4, 6, 8, 10 og 12, samt i Smeltedigelen 4 og 6. Innglassingen skal utføres i ettlags uisolerte sprossfrie herdede glass. Glassene kan åpnes og skyves til side. Glassfeltene festes i aluminiumsprofiler i topp og bunn, og er montert på vinkler i tak og på gulvet på innsiden av eksisterende rekkverk. På de øverste etasjene søkes det om å innsettes glasstak. Se saksnummer: 2026/09001. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 201709600.

Smeltedigelen 1 - bruksendring og etablering av dagligvarebutikk i lokaler i 1. etasje - Coop Extra. Søknaden gjelder bruksendring som medfører brudd i brannskiller og fasadeendring i et forretningsbygg i Smeltedigelen 1 i bydel Gamle Oslo. Bruksendringen innebærer bruksendring fra kontorlokaler til dagligvarebutikk i deler av 1. etasje. Ny plan inkluderer butikklokale, fryserom, fellesgarderober, toaletter, vaskesentral, møterom, gangarealer og teknisk rom. Fasadeendring inkluderer innsetting av to nye dører i fasade øst. Rist monteres over dør for varelevering. En større dør til varemottak og en inngangsdør med skyvedører. Baldakin skal settes over inngangsdør. Se saksnummer: 2025/07907. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202550814.

Turbinveien 13 - reparasjon av brannskader - H0606, H0706 og H0803. Se saksnummer: 2025/09546. Status: Under behandling. Denne saken er en fortsettelse av sak 202311339. Ferdigattest foreligger.

Turbinveien 28 - forhåndskonferanse - bruksendring til forsamlingslokale. Lokalet i Fyrhuset i Turbinveien 28 benyttes som et forsamlingslokale for nærmiljøet i Kværnerbyen. Iht. gjeldende reguleringsbestemmelse S-5141 er bygget regulert til kombinert formål, herunder forsamlingslokale, kontor, bevertning og industri. Det fremgår at forsamlingslokale skal benyttes som vel-/bydelshus i byggets første etasje. Det er tidligere sendt inn søknad om brukstillatelse for lokalet (byggesak 201116758) og IG ble gitt for deler av tiltaket (17.09.2014). IG gjaldt for tiltak som bruksendring i 1. etasje, samt kjøkken, HC-toalett og garderobe, løfteplattform og nytt vindfang. Enkelte tiltak som det ble søkt IG om ble ikke gjennomført, og det ble ikke søkt om ferdigattest før saken ble lukket hos PBE i 2023. Grunnen til dette har vært nytt eierskap i OBOS, slik at varslene fra PBE har falt mellom to stoler. Se saksnummer: 2026/07759. Status: Under behandling.

Turbinveien 2-4 - oppføring av kontorbygg med bevertning og riving av to bygg. Eiendommen ligger i Kværnerbyen i bydel Gamle Oslo. Det omsøkte tiltaket, kalt Kværnerporten, er det siste prosjektet i transformasjonen av Kværner Bruk fra industriområde til Kværnerbyen med boligbebyggelse og innslag av næring. Tomten grenser til en jernbanetrase i nord og E6 i vest. Eksisterende bebyggelse består av det bevaringsregulerte tidligere hovedkontoret til Kværner, et påbygg til tidligere hovedkontor og en kontorfløy langs Turbinveien. Tiltaket omfatter riving av eksisterende påbygg og kontorfløy, og oppføring av et nytt sammenhengende bygg bestående av en høyblokk på 10 etasjer, et mellombygg med 3 etasjer og et bakbygg med 5. etasjer i forlengelsen av eksisterende bevaringsregulerte bygg. Det bevaringsverdige bygget skal rehabiliteres. Bygget skal benyttes til kontorvirksomhet med tilhørende funksjoner, og vil romme ca. 600 arbeidsplasser. Se saksnummer: 2025/21877. Status: Under behandling.

Turbinveien 2 med flere - forhåndskonferanse - Nybygg - Kværnerporten. Se saksnummer: 2025/11628. Status: Under behandling.

Freserveien 1 - oppføring av kontorbygg. Søknad om rammetillatelse til oppføring av næringsbygg. Eiendommen ligger i Ekebergskråningen i Kværnerbyen og er en av de siste eiendommene i transformasjonen av Kværnerbyen. Terrenget er sterkt hellende med høyde c+19 nede ved Freserveien og ca c+39 langs Konows gate i sørøst. Tiltaket består av tre bygningsvolumer som blir bygget sammen med inntrukne mellombygg. Bebyggelsen fungerer som støydemper mot boligene bak, og dette legger føringer på volumutforming. Bygningene får ulike fargenyanser, med en oppbrutt fasade sett mot Konows gate i sør og glassvolumer mot plassen i nord. Bygning A nærmest trafikken er høyest med elleve etasjer med det korteste volumet, mens bygning E nærmest boligene får ni etasjer men et lenger volum. Se saksnummer: 2025/09416. Status: Under behandling.

Enebakkveien 77 - forhåndskonferanse - Bruksendring, fasadeendring og sammenslåing. Vi ber med dette om en forhåndskonferanse knyttet til planlagt ombygging og bruksendring av eksisterende 4-mannsbolig i Enebakkveien 77. Bygget er oppført i 1934, regulert til åpen boligbebyggelse iht. reguleringsplan S-444, med henvisning til endringer i S-1657 og S- 1748. Se saksnummer: 202507705. Status: Under behandling

Konows gate 67 B - flytting av eksisterende basestasjon, FORELØPIG SAK. Se saksnummer: 2026/00978. Status: Under behandling.

Konows gate 67 B - bruksendring av lagerlokale i 6. etasje til treningssenter. Se saksnummer: 2025/13355. Status: Under behandling.

Konows gate 73 - mulig ulovlig manglende vedlikehold og bekymring for bygnings- og helseforhold. Se

saksnummer: 2026/08229. Status: Under behandling.

Konows gate 73 - mangelfull vedlikehold av støttemur - Kverner busstopp. Se saksnummer: 2025/05960. Status: Under behandling.

Konows gate 73 - mulig ulovlig manglende vedlikehold og bekymring for bygnings- og helseforhold. Se saksnummer: 2026/08229. Status: Under behandling.

Konows gate 73 - bruksendring av loft til bolig. Se saksnummer: 202600531. Status: Under behandling.

Ingeniørveien 16 - ulovlig bruksendring av leilighet til hostel - Hyblifisering. Se saksnummer: 202504816. Status: Under behandling.

Konows gate 79 - mulig ulovlig parkering og avkjørsel. Se saksnummer: 2025/11570. Status: Under behandling.
.

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

301/236/234:
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

01.02.2017 - Dokumentnr: 94540 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn til reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra kommunen

01.02.2017 - Dokumentnr: 94593 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Enebakkveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

01.02.2017 - Dokumentnr: 94520 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

31.03.2017 - Dokumentnr: 282036 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:235

**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 borett 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.

**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**
Eiendomsmeglere 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 dekningssalg 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

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 900,-

Samlet skal selger betale kr. 120 875,- 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. 3 900,-.

**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 25. oktober 2026

**Ansvarlig megler**
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

**Megler**
Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93000035

**Megler 2**
Arber Behrami, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95801487

**Meglerforetaket**
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

**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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Ingeniørveien 6

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Ryenberget skole (1-10 kl.)** | 178 elever, 17 klasser | 17 min gange, 1.2 km |
| **Vålerenga skole (1-7 kl.)** | 449 elever, 25 klasser | 14 min gange, 1.2 km |
| **Gamlebyen skole (1-7 kl.)** | 319 elever, 22 klasser | 19 min gange, 1.6 km |
| **Ekeberg skole (1-7 kl.)** | 825 elever, 34 klasser | 22 min gange, 1.6 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)** | 617 elever, 44 klasser | 15 min gange, 1.3 km |
| **Etterstad videregående skole** | 588 elever, 41 klasser | 17 min gange, 1.4 km |
| **Kongshavn videregående skole** | 550 elever | 7 min bil, 2.5 km |

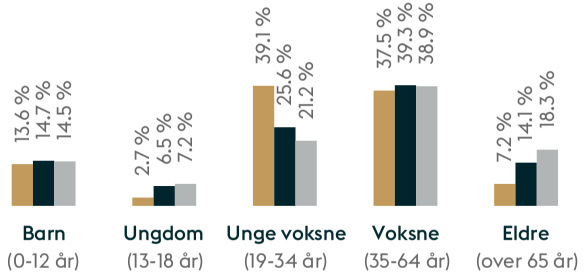
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Kværner** | Totalt 6 ulike linjer | 4 min gange, 0.3 km |
| **Oslo Hospital** | Linje 13, 19 | 19 min gange, 1.6 km |
| **Ryen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 19 min gange, 1.5 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 7 min bil, 3.6 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 35 min bil |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...** | 76 barn | 4 min gange, 0.3 km |
| **Kværnerdalen barnehage (0-5 år...** | 304 barn | 4 min gange, 0.3 km |
| **Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...** | 72 barn | 8 min gange, 0.6 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| ⚽ Vålerenga skole | 13 min 🚶 |
| ⚽ Svartdalen balløkke | 16 min 🚶 |
| 🏋 FitnessRoom Kværnerbyen | 7 min 🚶 |
| 🏋 Mudo Gym Etterstad | 13 min 🚶 |

*«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

### Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100




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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ingeniørveien 6, 0196 OSLO

OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 234

Andelsnummer 58

**Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²**



**Befaringsdato:** 27.08.2026 **Rapportdato:** 06.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22421-1077 **Referansenummer:** TT6902

**Foretak:** Sintek Norge AS **Takstingeniør:** Christoffer Iversen

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

## Sintek Norge AS

Senter i norsk takst- og eiendomskompetanse

**Rapportansvarlig**



Christoffer Iversen
Uavhengig Takstingeniør
cri@sintek.no
909 83 019

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2019.

BEBYGGELSE
Treroms andel i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i U2.etasje med markterrasse.
- Bygningen er oppført med grunnmur i betongkonstruksjon.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke, tekket med takpapp/folie.

Leiligheten disponerer ifølge eier en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming:
- Leiligheten har oppvarming med radiatorer tilknyttet byggets felles varmeanlegg.

OPPGRADERINGER
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2024:
Nye fliser over kjøkkenbenken. Skapfronter er malt. Nye hvitevarer fra 2024, herunder platetopp, stekeovn, oppvaskmmaskin og kjøleskap/frys.

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

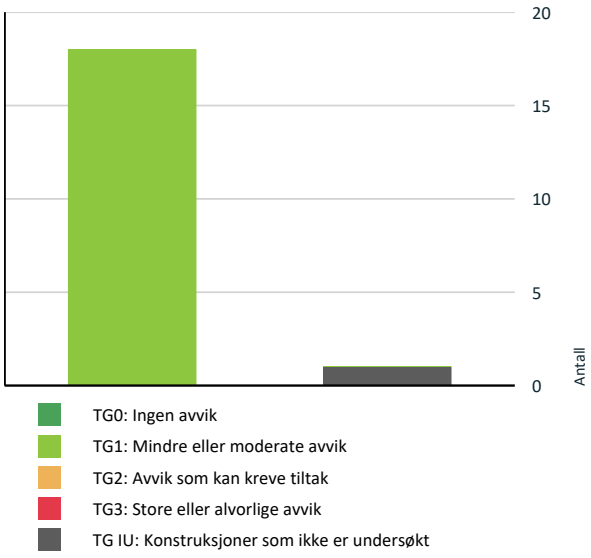
**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente plantegninger er ikke fremlagt. Samsvaret mellom dagens bruk og planløsning og godkjente byggetegninger er derfor ikke undersøkt. Rommene er i rapporten benevnt ut fra dagens bruk på befaringstidspunktet.

# 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 2. Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Samsvarserklæring for anlegget er ikke fremlagt. Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2019

**Kommentar**
Byggår informasjon er hentet fra Ambita.

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og balkongdør med 3-lags glass.

### TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**
Det er Nordvest-vendt platting på terreng med adkomst fra stue, ca. 20 m².

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er parkett.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Veggene og himlingene er utført med malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,65 m i stue/kjøkken.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

### Radon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

På nettsiden til Norges geologiske undersøkelse (NGU) kategoriseres radonaktsomhet i fire nivåer: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For boligens område viser aktsomhetskartet moderat til lav radonaktsomhet.

For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.
For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. UNDERETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Ferdigattest foreligger.

### 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

### 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

### 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast med klemring. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er 35 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt og utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

### 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

### 2. UNDERETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har balansert ventilasjon.

## 2. UNDERETASJE > BAD

### TG 2/1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

# KJØKKEN

## 2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte malte fronter og benkeplate av laminat. Fliser på vegg over benkeskap. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

## 2. UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator tilknyttet byggets avtrekksanlegg.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Hovestoppekraner med tilgang via luke i entré.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av plast.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

### TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

### Elektrisk anlegg

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

*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.*

**Beskrivelse**

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Anlegget er montert etter 1. januar 1999. Oppgitt installasjonstidspunkt er byggeår.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

**Vurdering av avvik:**

• Samsvarserklæring for anlegget er ikke fremlagt.

**Konsekvens/tiltak**

• For elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999 skal det foreligge samsvarserklæring. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Vurderte forhold: Det er utført en begrenset visuell kontroll av branntekniske forhold. Synlige og tilgjengelige deler av brannskiller og rømningsveier er vurdert. Det er kontrollert om boligen har røykvarslere/brannvarslingsanlegg, slokkeutstyr og eventuelt slokkeanlegg. Komfyrvakt er kontrollert der dette er relevant. Kontrollen omfatter ikke en fullstendig brannteknisk vurdering eller dokumentasjonskontroll av bygningens brannsikkerhet.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Samsvarserklæring for anlegget er ikke fremlagt.

**Konsekvens/tiltak**

• For elektriske arbeider utført etter 1. januar 1999 skal det foreligge samsvarserklæring. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

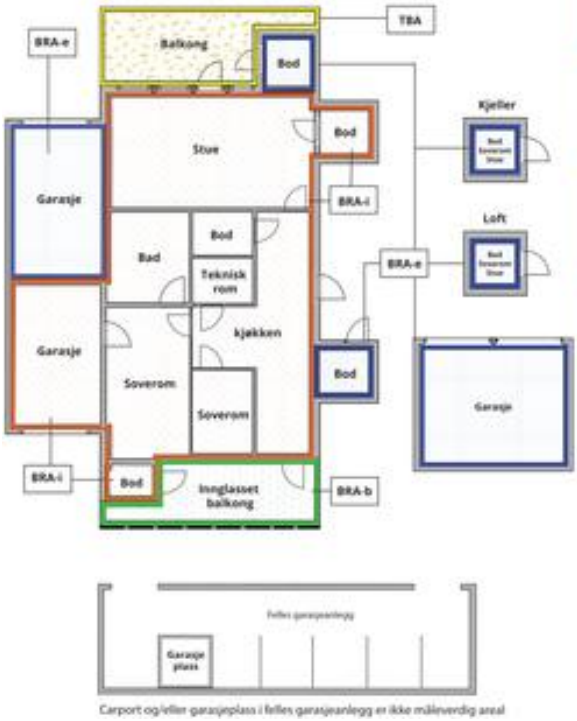
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Underetasje | 65 | | | 65 | 20 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **65** | **5** | | | **20** |
| **SUM BRA** | **70** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Underetasje | Stue/kjøkken, bad, to soverom, entré, bod | | |
| Kjeller | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente plantegninger er ikke fremlagt. Samsvaret mellom dagens bruk og planløsning og godkjente byggetegninger er derfor ikke undersøkt. Rommene er i rapporten benevnt ut fra dagens bruk på befaringstidspunktet.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Nye fliser over kjøkkenbenken. Skapfronter er malt. Nye hvitevarer fra 2024, herunder platetopp, stekeovn, kjøleskap og fryser. (egeninnsats)

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.8.2026 | Christoffer Iversen | Takstingeniør |
| | Korosh Kiani | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 236 | 234 | | 0 | 10351.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Ingeniørveien 6

**Hjemmelshaver**
Kværnertoppen Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| U0202/KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG | 920667058 | U0202 | | Kiani Korosh |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
58

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt. | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.09.2026 | |
| 2 | 06.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Korosh Kiani | 9578-5997-4-28783 | 2026-08-30 16:39:28 |

SIGNICAT 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
30. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0282/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Ingeniørveien 6, 0196 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bislett

**Selgere**
korosh kiani

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
14. juni 2024

**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: 7118269
Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

**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?**

Nei

**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

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

Nei

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det var en sprekk inn i en av skillevegg sementplater på veranda/Uteplassen som ble byttet ut av Kværnertoppen Borettslag 2024-2025

---

**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.**

Nei

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Tidligere eier hadde kommet borti Techem måler som forårsaket at den ble defekt derfor den ble byttet ut av Techem service Tekniker etter bestilling av Styre i 2024

---

## 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?**

Nei

---

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

Nei

---

**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: 36-0282/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Korosh Kiani** | **2026-08-30** |

Identifikasjon

Korosh Kiani

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Hanna Skiaker
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: h.skiaker@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0282/26 . Vår ref.: 0709-1-207 Dato: 24.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG |
| Organisasjonsnr: | 920667058 |
| Andelseier: | Kiani, Korosh |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 207 |
| Adresse: | Ingeniørveien 6, 0196 OSLO |
| Andelsnummer: | 58 |
| Gnr. | 236 |
| Bnr. | 234 |

Borettsinnskudd: Kr. 1 520 000,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7118269.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja - Techem Norgen AS Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. - Borettslagets parkeringsbehov ivaretas både i egen garasjekjeller, og ved at borettslaget disponerer parkeringsplasser i Kværnerbyen Terrasse sameie og i Kværnerlia borettslag. Det fremgår av vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1) hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. - Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. - Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerbyen Terrasse sameie kan i tillegg leies ut til seksjonseiere i Kværnerbyen Terrasse sameie. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerlia borettslag kan i tillegg leies ut til andelseiere i Kværnerlia borettslag. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.-Enkelte andelseiere har kjøpt parkeringsplass som ikke inngår i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplassene som er omsettelige til styret på kvaernertoppen@styrerommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser. Tilgang til garasjen: Telefonnummer må registreres

av styret for å få tilgang til å ringe for å åpne porten. Løsningen gjelder ut 2023. Styret har fått montert OBOS-nøkkelen på garasje, og vil benytte ha denne løsningen fra 2024. Løsningen ved å ringe opp porten vil bli skrudd av i løpet av 2023, og er dermed ikke lengre supportert fra 2024. Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkelbestilling: Styret. Oppgi nøkkelnummer og antall, og send bestillingen til kvaernertoppen@styrerommet.no. Borettslaget har gått til innkjøp og fått montert OBOS nøkkel på inngangsdører, sykkelbod ved nr 18 og til garasjen. IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Viscenario. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til styret som legger disse inn i Viscenario. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon.Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://product.viscenario.com/users/login. Se Instruksjonsfilm: https://youtu.be/a4dDFAIrsFg Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m² bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom. For Kværnertoppen borettslag utgjør denne brøken 15 405/165 020. Sameierne i Kværnerbyen Utomhussameie representeres ved styrerepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207826014 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,14% |
| Restsaldo | 459 728 144,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2059 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 953,14,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Akonto oppvarming | 800,00 | |
| Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820782601; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Garasje | 375,00 | |
| Felleskostnader | 4 444,14 | |
| TV/Internett | 334,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 394,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 86,- |
| Annen formue: | 30 359,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207826014 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Ja |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-,  pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund  pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 22 86 75 47.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må

inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

**Styregodkjenning**

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

**Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.

- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

**HUSORDENSREGLER FOR**

**KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG**

Vedtatt i styremøte 25.03.2019.Endret på digital ekstraordinær generalforsamling 01.12.2020, digital generalforsamling 30.april 2021 og generalforsamling 03.05.2022.

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

## § 1 Husordensreglene

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

## § 2 Ro

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

## § 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Balkongene bør rengjøres i form av støvsuger/ kost. Ved bruk av vann skal det tas særlig hensyn til naboer, så vannsøl unngås.

## § 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

## § 5 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 karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## § 6 Antenner

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

## § 7 Avfall

Borettslaget har nedgravde avfallsbrønner til papir og restavfall. Avfallsbrønnene befinner seg ved Ingeniørveien 6 med adkomst fra Enebakkveien og mellom Ingeniørveien 14 og 16. Disse er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

Farlig avfall som malingsrester, batterier, spraybokser og liknende kan leveres på minigjenbruksstasjonen i Kværnerbyen. Glass og metallemballasje kan kastes ved returpunktet ved innkjøringen til Kværnerbyen.

## § 8 Fellesarealer

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

Andelseierne plikter å bruke terrassene på en ytterst hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

Det skal være ro på takterrassene før kl 08:00 og etter kl 22:00

Takterrassen i nr 20 skal ikke benyttes for sammenkomster.

I garasjeanlegget med innkjøring fra Ingeniørveien 20 er det etablert en mekkestasjon for sykkel til felles disposisjon for beboerne i borettslaget. Styret kan fastsette nærmere regler for bruken av dette området. Det er kun tillatt å parkere innenfor markerte plasser og hjulene skal stå innenfor oppmerket område.

Det er ikke tillatt å sette sko, planter, skohyller, barnevogner og andre gjenstander utenfor leilighetsdøren, pga at det til enhver tid skal være fri passasje ved en eventuell rømningssituasjon. Styret har myndighet til å fjerne gjenstander som utgjør en akutt fare for beboerne.

**§ 9 Solavskjerming**

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

**§ 10 Oppussing/endring i andel**

Oppussing som kan påvirke fellesanlegg som f.eks. ny kjøkkenvifte, endringer på det elektriske anlegget eller oppussing av bad, skal avklares med styret før arbeidet startes.

Det er ikke tillatt å skru ut brannvarslere i leilighetene, da disse er koblet til en felles brannvarslersentral og en del av bygningens felles brannvarslingsanlegg

**§ 11 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

# Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse ……. søker herved om rett til å holde

……..

**Erklæring**

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, 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.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../…… Styrets leder: ……..

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 709
KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i KVÆRNERTOPPEN 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.

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 2. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/709

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Balkong glass
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Patrick Schneider er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Tay Altaie og Martin Tur Eriksen er valgt.

---

Sak 3

## 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 4

## 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. 0709 Kværnertoppen Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024-709.pdf
3. 2025 02_Styrets arbeid generalforsamling 2024.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

---

Sak 6

## Balkong glass

**Forslag fremmet av:**
Ole Børge Thiis

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg vet ikke om andre irriterer seg over det men glass på balkong er mer eller mindre umulig å rengjøre. 1 det er utvendig glass men 2. Det er dobbeltglass så skitten legger seg mellom glassplatene. Dette må jo være århundrets dårligste patent. Kansje vi kan gå til noe firma og få tilbud på bedre løsninger.

**Styrets innstilling**

Å bytte ut alt glasset på balkongene kan fort koste over 5 millioner kroner og vil kreve å ta opp et nytt kapitallån – uten garanti for at beboerne blir mer fornøyde med resultatet, da TEK-krav trolig fortsatt vil kreve bruk av laminert glass. Styret mener dette ikke vil øke byggets verdi i tilstrekkelig grad til å forsvare kostnaden og anbefaler derfor å stemme imot forslaget. Styret vil i stedet undersøke kostnadene for utvendig vask av byggene i 2026 og vurdere om dette er noe som bør gjennomføres.

**Forslag til vedtak**

Få tilbud på bedre balkonglass

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Freda-Jamilla Johansen
- Fredrik Flatland
- Robert Stephen Millner

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

- Ellen Wergeland
- Tommy  Førum

**Valg av 1 valgkomité leder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité leder:

- Berit Simenstad

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

- Juey Nguyen
- Mari Steig

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf
2. Kandidatpresentasjoner.pdf

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Patrick  Schneider

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

- Asbjørn  Bydal

Til generalforsamlingen i Kværnertoppen Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

## KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG
## ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709

### 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.** | | **2 558 835** | **368 463** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 61 433 993 | 18 343 105 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 20 | 0 | 2 500 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 20 | -1 250 000 | -750 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 20 | -58 861 346 | -17 711 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -12 011 | -6 911 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | | -1 784 | -184 823 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **1 308 852** | **2 190 371** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **3 867 687** | **2 558 835** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 4 665 004 | 6 100 551 |
| Kortsiktig gjeld | -797 317 | -3 541 716 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **3 867 687** | **2 558 835** |

**KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 29 373 278 | 25 851 256 | 30 124 704 | 30 124 704 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 13 063 759 | 10 553 764 | 12 361 296 | 12 839 308 |
| Andre inntekter | 3 | 279 744 | -23 515 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **42 716 781** | **36 381 505** | **42 486 000** | **42 964 012** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -45 120 | -45 120 | -45 120 | -45 120 |
| Styrehonorar | 5 | -320 000 | -320 000 | -320 000 | -320 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -13 750 | -13 750 | -16 000 | -17 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -259 660 | -246 595 | -261 400 | -274 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -36 717 | -194 269 | -85 000 | -85 000 |
| Kontingenter | | -42 400 | -156 880 | -42 400 | -42 400 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 636 804 | -1 891 087 | -2 234 000 | -2 345 000 |
| Forsikringer | | -626 791 | -238 952 | -460 000 | -552 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 409 160 | -2 272 089 | -2 248 000 | -2 608 000 |
| Andre anlegg | 10 | -321 758 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnader sameie | 16 | -57 851 | -277 702 | -622 000 | -520 000 |
| Energi/fyring | 11 | -1 331 975 | -1 472 554 | -1 550 000 | -1 610 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -942 902 | -1 178 563 | -1 028 000 | -735 608 |
| Andre driftskostnader | 12 | -1 719 587 | -1 532 960 | -1 856 600 | -1 940 600 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-10 764 475** | **-9 840 521** | **-10 768 520** | **-11 094 728** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **31 952 306** | **26 540 984** | **31 717 480** | **31 869 284** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 58 861 346 | 17 711 000 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **90 813 652** | **44 251 984** | **31 717 480** | **31 869 284** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 80 652 | 18 349 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 14 | -29 460 311 | -25 927 227 | -30 267 000 | -29 473 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-29 379 659** | **-25 908 879** | **-30 267 000** | **-29 473 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **61 433 993** | **18 343 105** | **1 450 480** | **2 396 284** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 61 433 993 | 18 343 105 | | |

**KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 920 667 058, KUNDENR. 709**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 15 | 859 857 800 | 859 857 800 |
| Tomt | | 274 184 700 | 274 184 700 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 16 | 186 607 | 184 823 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 263 986 | 326 246 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **1 134 493 093** | **1 134 553 569** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 433 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 189 309 | 386 068 |
| Andre kortsiktige fordringer | 17 | 114 158 | 456 042 |
| Energiavregning | 18 | 452 867 | 325 933 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 664 140 | 3 730 956 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 244 530 | 1 201 119 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **4 665 004** | **6 100 551** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 139 158 096** | **1 140 654 120** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 212 * 5 000 | | 1 060 000 | 1 060 000 |
| Annen egenkapital | 19 | 168 013 693 | 106 579 701 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **169 073 693** | **107 639 701** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 20 | 515 431 159 | 575 542 505 |
| Borettsinnskudd | 21 | 453 612 000 | 453 612 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 22 | 243 927 | 318 198 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **969 287 086** | **1 029 472 703** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 645 187 | 892 644 |
| Påløpte renter | | 152 095 | 2 649 072 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 35 | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **797 317** | **3 541 716** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 139 158 096** | **1 140 654 120** |
| Pantstillelse | 24 | 1 136 530 000 | 1 136 530 000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Garantiansvar | 16 | 207 809 | 318 582 |

Oslo, 01.04.2025
Styret i Kværnertoppen Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Patrick Eugene Schneider/s/ | Asbjørn Bydal/s/ | Milutin Miljus/s/ |
| Robert Stephen Millner/s/ | Anna Maria Lovisa Magnusson/s/ | |

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 11 719 915 |
| Garasjeleie | 620 021 |
| Kabel-TV | 428 876 |
| Eiendomsskatt | 185 308 |

| | |
|---|---|
| Strøm elbil | 67 680 |
| Nedbetaling | 41 959 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 29 236 399 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 136 879 |
| Overført til kapitalkostnader | -29 373 278 |

| | |
|---|---|
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **13 063 759** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Lading av kjøretøy | 18 897 |
| Miljøfond | 119 448 |
| Nøkler | 8 125 |
| Skilt | 956 |
| Refusjon TRYG for 2023 | 109 038 |
| Utleie | 23 280 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **279 744** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -45 120 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-45 120** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 320 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 750.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand, OBOS | -13 000 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 411 |
| Andre konsulenthonorarer | -10 306 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-36 717** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -945 498 |
| Drift/vedlikehold VVS | -222 235 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -443 490 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -352 180 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -305 060 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -155 061 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -234 407 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | 28 355 |

| | |
|---|---|
| Egenandel forsikring | -5 117 |
| Kostnader dugnader | -2 112 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-2 636 804** |

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

bygningene.

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -149 723 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 646 002 |
| Renovasjonsavgift | -613 435 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-2 409 160** |

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

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | -321 758 |
| **SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG** | **-321 758** |

| | |
|---|---|
| **SUM ANDRE ANLEGG** | **-321 758** |

**NOTE: 11**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -572 160 |
| Fjernvarme | -759 815 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-1 331 975** |

**NOTE: 12**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -26 761 |
| Driftsmateriell | -776 |
| Vaktmestertjenester | -649 698 |
| Vakthold | -215 464 |
| Renhold ved firmaer | -666 148 |
| Snørydding | -68 763 |
| Andre fremmede tjenester | -63 271 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 579 |
| Trykksaker | -6 180 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 050 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 500 |
| Andre kontorkostnader | -2 156 |
| Telefon, annet | -343 |
| Bank- og kortgebyr | -3 014 |
| Velferdskostnader | -9 592 |
| Avsetning tap på fordringer | -293 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-1 719 587** |

**NOTE: 13**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 21 849 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 55 422 |
| Andre renteinntekter | 3 381 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **80 652** |

**NOTE: 14**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -29 373 278 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -86 813 |
| Renter på leverandørgjeld | -209 |
| Andre rentekostnader | -11 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-29 460 311** |

**NOTE: 15**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 2019 | 859 857 800 |
| **SUM BYGNINGER** | **859 857 800** |

Tomten ble kjøpt i 2018.
Gnr.236/bnr.234
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 16**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*
Selskapet eier Kværnerbyen Utomhussameie 9,3 % / deler av Kværnerbyen Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kværnerbyen Utomhussameie og utgjør kr 207 809. Selskapets andel i Kværnerbyen Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel i fellesanlegg".

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

**NOTE: 17**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto for IN-lån årsslutt | 114 158 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **114 158** |

**NOTE: 18**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 744 686 |
| **SUM INNTEKTER** | **-1 744 686** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Techem | 171 509 |
| Fjernvarme | 2 026 044 |

| | |
|---|---|
| **SUM KOSTNADER** | **2 197 553** |

| | |
|---|---|
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **452 867** |

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: 19**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 2 526 852 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 106 625 495 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 58 861 346 |
| Reduksjon EK fra IN | 0 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **168 013 693** |

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

**NOTE: 20**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 5 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -2 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 750 000 | |
| Nedbetalt i år | 1 250 000 | |
| | | -500 000 |
| OBOS-banken AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år. | | |
| Lånet er avdragsfritt fram til 2025. | | |
| Opprinnelig 2020 | -680 418 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 0 | |
| Nedbetalt tidligere IN | 106 625 495 | |
| Nedbetalt i år, IN | 58 861 346 | |
| | | -514 931 159 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-515 431 159** |

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.
Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som

grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe.  Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt.
Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen

under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr | OBOS-banken AS | **Første avdrag er 30/01-2025** |
|---|---|---|
| | Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025 | |
| 111 | | 100 |
| 3029 | | 300 |
| 7004, 7014 | | 450 |
| 4019, 6006 | | 500 |
| 5018 | | 800 |
| 1016 | | 850 |
| 7013 | | 900 |
| 5012 | | 1 000 |
| 1025 | | 1 150 |
| 103, 3021, 7006 | | 1 200 |
| 2005 | | 1 300 |
| 2025 | | 1 350 |
| 3012, 3024, 6021 | | 1 400 |
| 109, 201, 204, 205, 3008, 3018 | | 1 450 |
| 4013 | | 1 450 |
| 101, 104, 105, 2019, 6019 | | 1 500 |
| 110, 1004, 1005, 1011, 1019, 5013 | | 1 550 |
| 7008 | | 1 550 |
| 1017, 2011, 8007 | | 1 600 |
| 1003, 2004, 2029, 5004, 6013, 8005 | | 1 650 |
| 2017, 4002 | | 1 700 |
| 102, 3017 | | 1 750 |
| 3015, 4008 | | 1 800 |
| 202, 1013, 2020, 2026 | | 1 850 |
| 1023, 2027, 3013, 4014 | | 1 950 |
| 2015, 2016, 3007, 3025, 3026 | | 2 000 |
| 203, 4016 | | 2 050 |
| 106, 206, 4020, 4021, 5014 | | 2 100 |
| 1008, 1009, 1014, 1022, 1028, 3014 | | 2 150 |
| 5020, 5021 | | 2 150 |
| 208, 1024, 2008, 6014, 6020 | | 2 200 |
| 1012, 2009, 2013, 2023, 7009, 7010 | | 2 250 |
| 1002, 1018, 1020, 4004, 4006 | | 2 300 |
| 2012, 2014, 3006, 5010, 5025 | | 2 350 |
| 1007, 2030, 8006 | | 2 400 |
| 1006, 3022, 6010 | | 2 450 |
| 4018 | | 2 500 |
| 4017, 4024, 5006, 7002 | | 2 550 |
| 2024, 3009, 5024 | | 2 600 |
| 1026, 3023, 5017, 6001 | | 2 650 |
| 2006, 6024 | | 2 700 |
| 1029, 2002, 2003, 4003 | | 2 750 |
| 2028, 2031, 6017 | | 2 800 |

| | |
|---|---|
| 2018, 3011, 3027, 3028, 4009, 5011 | 2 850 |
| 108, 4023 | 2 900 |
| 8010 | 2 950 |
| 107, 1021, 3030, 5023, 6004 | 3 000 |
| 1010, 5009, 6018 | 3 050 |

| | |
|---|---|
| 2021, 4025 | 3 100 |
| 3016, 4015 | 3 150 |
| 2010, 3020, 6009, 6023 | 3 200 |
| 6015, 6025 | 3 250 |
| 3005, 6011, 7012 | 3 400 |
| 7001, 7011 | 3 450 |
| 2022 | 3 500 |
| 4007, 7003 | 3 550 |
| 5015 | 3 600 |
| 3002, 6012, 8002 | 3 650 |
| 1001, 7005, 8008, 8009 | 3 750 |
| 4005, 4012, 5005 | 3 800 |
| 2001, 6002 | 3 900 |
| 5007 | 4 000 |
| 8003 | 4 800 |

**NOTE: 21**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2019 | -183 924 500 |
| Opprinnelig 2018 | -269 687 500 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-453 612 000** |

**NOTE: 22**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -243 927 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-243 927** |

**NOTE: 23**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Purregebyr | -35 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-35** |

**NOTE: 24**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 453 612 000 |
| Pantelån | 515 431 159 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 165 486 841 |
| Nedbetaling lån | 2 000 000 |
| **TOTALT** | **1 136 530 000** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 859 857 800 |
| Tomt | 274 184 700 |

| | |
|---|---|
| **TOTALT** | **1 134 042 500** |

# Styrets årsberetning 2024

## Styret har bestått av:

| | |
|---|---|
| Styreleder | Patrick Schneider |
| Nestleder | Anna Maria Lovisa Magnusson |
| Styremedlem | Asbjørn Bydal |
| Styremedlem | Milutin Miljus |
| Styremedlem | Robert Stephen Millner |
| *Varamedlem* | *Freda-Jamilla Johansen* |
| *Varamedlem* | *Jimmy Sandstad* |

Styret har avholdt 18 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling.
I tillegg til styremøtene har det vært daglig kontakt mellom styremedlemmene, med fordeling og oppfølging av løpende oppgaver.
Regnskapsmøtet ble gjennomført på Teams 01.04.2025.
Agenda på dette møtet var gjennomgang av regnskap og budsjett + forberedelser til Generalforsamling.
2 dugnader er gjennomført. Med godt-oppmøte fikk vi gjennomført mange av de planlagte oppgavene.

Det er solgt og overtatt 29 leiligheter i 2024. Noen av disse er omsatt internt.

## Styrets arbeid i perioden

- Heisvedlikehold: Forhandlet frem en ny avtale med Schindler som doblet antall rutinemessige servicebesøk.
- Brannalarm og ventilasjon: Skiftet vedlikeholdsavtalene for brannalarmanlegget og ventilasjonssystemet til Bravida. Vi har også inngått avtale med dem for inspeksjoner av nødlys og det elektriske anlegget.
- Utemiljø: Inngått avtale med Gartnerhagen AS for plenklipp, vedlikehold av torvmuren og kontroll av vegetasjonen på takene.
- VVS-vedlikehold: Signert en oppdatert avtale med Assemblin for vedlikehold av VVS-anlegg.
- Port i øvre gårdsrom: Montert en ny port ved innkjøringen til øvre gårdsrom.
- Likviditetslån: I 2024 nedbetalte vi 1 250 000,- av det gjenværende lånebeløpet på 1 750 000,-. Ved utgangen av 2024 gjensto 500 000,- å tilbakebetale.
- Reklamasjoner: Fulgt opp reklamasjonssaker med Vedal og OBOS, samt hatt flere møter med Vedal. Flere saker er fortsatt åpne, og vi fortsetter oppfølgingen.
- Beboerkontakt: Besvart over 1000 henvendelser via e-post, Vibbo og personlig oppmøte.

## Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2024

- TV og internett: Inngått ny avtale med Telia for TV og internett, som inkluderte nye rutere til alle leiligheter og en reduksjon i de grunnleggende månedlige kostnadene med 40 %.
- Elbillading: Overgang til forbruksbasert fakturering for elbillading. I forbindelse med dette har vi også etablert WiFi i begge garasjene for å sikre enklere oppstart av ladeøkter.
- Elektroniske låser: Byttet til elektroniske låser på alle fellesdører etter en ekstraordinær generalforsamling.
- Drenering i nedre gårdsrom: Vurdert muligheten for å installere varmekabler i slukene, men konkludert med at en justering av låsen på en av portene ga bedre tilgang for brøytemannskap, noe som har forbedret tilgjengeligheten betydelig.

## Saker fra generalforsamlingen 2024 som fortsatt er under arbeid

- Fjernovervåking av ventilasjonssystemene: Arbeidet med dette pågår, men den største utfordringen er manglende nettverksdekning i ventilasjonsrommene, noe vi fortsatt jobber med å løse.

## Styret

Styret kan treffes via VIBBO og på kvaernertoppen@styrerommet.no
**Borettslagets Facebookgruppe skal ikke benyttes til å kontakte styret.**

## Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## Vaktmester

Kværnertoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS. Avtalen inkluderer kun fellesareal og uteområder, ikke tjenester i den enkeltes andel.

## Gartner

Kværnertoppen Borettslag har avtale om gartnertjeneste med Gartnerhagen As. Avtalen inkluderer uteområder og tak.

## Parkering

Borettslagets sine garasjeplasser eies av andelseierne.
Salg og/eller bruksoverlating av garasjeplasser er regulert av vedtektene § 4-1 (8) andre avsnitt (Utdrag):
«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»
Denne bestemmelsen er det ikke mulig å endre, og det er derfor slik at garasjeplasser kun kan følge andelen ved salg.

Dette betyr at det ikke er mulig å bytte garasjeplass innad i borettslaget.

## Nøkler/skilt

Nøkler og nøkkelbrikker kan bestilles hos styret via Vibbo, det er også installert OBOS-nøkkel for digital åpning av fellesdører. Det er mulig å bestille OBOS nøkkel til egen inngangsdør. Dette kan gjøres via Oslo Låsservice.
Navn til ringeklokke og postkasseskilt bestilles hos styret via Vibbo.
Tilgang til OBOS nøkkel skjer automatisk når eierskifte av andelen er registrert hos OBOS

## Bomiljøvakt

Styret har inngått kontrakt med Securitas bomiljøvakt. Securitas Bomiljøvakt er til for å gi deg som beboer trygghet og trivsel. Vekteren vil utføre inspeksjoner med forskjellig omfang, til varierende tider, ut ifra hva som er avtalt.
Bomiljøvekteren fører sporadisk tilsyn av bl.a. bakgård, boder og garasje, samt påser at ingen uønskede personer oppholder seg på deres område. Er vekteren i tvil om hvem du er, vil han/hun spørre om du har nøkkel som gir adgang til fellesarealer eller lignende. Vi er her for deres trygghet.
Bomiljøvekteren kan tilkalles ved for eksempel støy, husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealer eller ved en følelse av utrygghet. Det koster ingenting ekstra å tilkalle vekteren!
Securitas har mange ulike telefonnumre - for at våre operatører enkelt skal finne fram til deres kundeforhold er det viktig at du ringer til tlf. 22 97 10 70. Dette er et eget, dedikert telefonnummer for våre bomiljøkunder. Husk alltid å oppgi hvilket borettslag du ringer ifra + korrekt adresse for hendelsen.
Med vekterens tilstedeværelse vil vi redusere uønsket ferdsel og adferd i deres borettslag, men denne tjenesten blir enda bedre hvis du ringer oss når du opplever eller føler utrygghet eller ser/hører noe unormalt i ditt borettslag.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7118269.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.
Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.03. og 30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS eller via Vibbo.

## Forkjøpsrett

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

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi. Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

## Kværnerbyen Utenomhussameie

Kværnerbyen Utenomhussameie er eid i felleskap av alle borettslag og sameier i Kværnerbyen. Utenomhussameiet har ansvaret for fellesareal og gangveier mellom eiendommene i Kværnerbyen. De er også ansvarlig for vintervedlikehold (måking) av Ingeniørveien.

## Kværnerbyen velforening

Kværnerbyen Velforening ble stiftet i 2023, og er i utgangspunktet ment til å ta opp ”arven” etter kulturgeneral Per Andersen fra OBOS, og hans mangeårige innsats for kulturprogrammet i Kværnerbyen.
Kulturprogrammet i Kværnerbyen har siden 2009, med unntak av corona-årene, gitt beboere både i Kværnerbyen og nærområdet unike og gode opplevelser ”mellom blokkene”, og dette håper vi at vi kan videreføre i beste ånd.

Av arrangementer som planlegges for årlig gjennomføring, og som også tidligere med stor suksess har vært gjennomført er følgende:

- Kværnerbylekene i mars
- Julegrantenning i desember
- St. Hans-feiring i juni
- Fellesarrangement etter dugnad for hele Kværnerbyen i april/mai.

Videre ønsker Kværnerbyen Velforening også å sette i gang arrangementer både i forhold til ungdom og ikke minst eldre.
Foreningen vil også engasjere seg i lokalpolitiske spørsmål slik som jernbane, skolevei, omlegging av bussruter med mere.
Velforeningen vil samarbeide med andre velforeninger i nærområdet.
Du finner velforeningen på Facebook: https://www.facebook.com/groups/1006927376935480

## VALG

Styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen. På årets generalforsamling skal det velges et styremedlem og to varamedlemmer. Valgkomiteen innstiller *Freda-Jamilla Johansen* som nytt styremedlem. Hun har vært varamedlem i foregående periode. Som varamedlemmer innstiller valgkomiteen *Tommy Førum* og *Ellen Wergeland*.

**VALGKOMITEENS INNSTILLING:**

**Styreleder:**
Patrick Eugene Schneider (2024 – 2026) **Ikke på valg**

**Styremedlemmer:**
***Freda-Jamilla Johansen*** (2025 – 2027)
Anna Magnusson (2024 – 2026). **Ikke på valg**
Miljus Milutin (2024 – 2026) **Ikke på valg**
Asbjørn Bydal (2024 – 2026) **Ikke på valg**

**Varamedlemmer**:
***Tommy Førum*** (2025 – (2026)
***Ellen Wergeland*** (2025– 2026)

**Delegat til OBOS' generalforsamling:**
Styreleder Patrick Schneider

**Varadelegat til OBOS' generalforsamling:**
Styremedlem Asbjørn Bydal

*Oslo 03.04.2025*

Valgkomiteen
*Berit Simenstad*
*Juey Nguyen*
*Mari Steig*

**Freda Johansen - Styrekandidat**

Etter et år som aktivt varamedlem, har valgkomiteen valgt å anbefale meg som kandidat til en plass i styret.

Jeg tror jeg kan gjøre en god jobb, og har veldig lyst til å bidra! For meg er det viktig at vi har et borettslag som fungerer godt, hvor hver eneste kr blir brukt fornuftig, at vi planlegger vedlikehold i god tid, og at vi tar hensyn til både de aller minste og de eldre – slik at alle trives der vi bor.

Jeg har seks års erfaring som styremedlem og nestleder i et tidligere boligsameie - en rolle jeg trivdes veldig godt i - og jeg driver også et lite firma ved siden av.

Jeg håper du vil gi meg stemmen din!

Vennlig hilsen,

Freda

After a year as an active Deputy Member, the nomination committee has recommended me as their candidate for a seat on the Board.

I truly believe I can do a good job and would love the chance to contribute. It's important to me that we have a well-run housing cooperative, where every Kr is used wisely, where we plan ahead for future maintenance, and where we make sure both the youngest and the oldest among us feel happy and at home.

I have six years of experience as a board member and deputy chair in a former Co-op — a role I really enjoyed — and I also run a small business.

I would be very grateful for your vote.

Best,

Freda

**Fredrik Flatland – Styrekandidat**

Jeg har bodd i Kværnertoppen borettslag siden 2019 og ønsker nå å bidra videre som styremedlem etter å ha vært varamedlem i styret. Til daglig jobber jeg som prosjektleder innen byggautomasjon og har fagbrev som automatiker. Dette gir meg en solid teknisk bakgrunn og god forståelse for drift, vedlikehold og tekniske anlegg. Jeg har lang erfaring med å lede større prosjekter og kjenner borettslaget godt. Som en allsidig og løsningsorientert person ønsker jeg å bidra til en trygg, effektiv og fremtidsrettet utvikling av borettslaget vårt.

**Robert Millner - Styrekandidat**

Jeg har vært styremedlem de siste 3 årene.  Jeg ønsker å fortsette å bidra til en effektiv drift av Kværnertoppen.

Evnen til å samarbeide med andre styremedlemmer og eksterne partnere er avgjørende. Jeg mener jeg har disse egenskapene.  Aktiv deltakelse i styremøter, bidra med innsikt og konstruktivt utfordrende beslutninger er med på å forme Borettslagets drift og fremtid. Sterke kommunikasjonsferdigheter er avgjørende for effektivt engasjement med eiere, beboere og tjenesteytere, lokalsamfunn og reguleringsorganer.

Ved å omfavne ansvaret for rollen som styremedlem, tilegne meg relevant kompetanse og fremme effektivt samarbeid, kommer jeg til å ha en meningsfull innvirkning på livene til innbyggerne i Kværnertoppen.

Hilsen, Robert

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.05.25 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.25
**Selskapsnummer:** 709 **Selskapsnavn:** KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Patrick Schneider er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Tay Altaie og Martin Tur Eriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 6 Balkong glass**

Få tilbud på bedre balkonglass

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- [ ] Freda-Jamilla Johansen
- [ ] Fredrik Flatland
- [ ] Robert Stephen Millner

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Ellen Wergeland
- [ ] Tommy Førum

**Valgkomité leder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Berit Simenstad

**Valgkomité** (kun 2 skal velges)

- [ ] Juey Nguyen
- [ ] Mari Steig

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

☐ Patrick Schneider

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

☐ Asbjørn Bydal

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 920667058
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 98.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Patrick Schneider er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tay Altaie og Martin Tur Eriksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. 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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 350 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Balkong glass

Fremmet av: Ole Børge Thiis

Jeg vet ikke om andre irriterer seg over det men glass på balkong er mer eller mindre umulig å rengjøre. 1 det er utvendig glass men 2. Det er dobbeltglass så skitten legger seg mellom glassplatene. Dette må jo være århundrets dårligste patent. Kansje vi kan gå til noe firma og få tilbud på bedre løsninger.

**Styrets innstilling**
Å bytte ut alt glasset på balkongene kan fort koste over 5 millioner kroner og vil kreve å ta opp et nytt kapitallån – uten garanti for at beboerne blir mer fornøyde med resultatet, da TEK-krav trolig fortsatt vil kreve bruk av laminert glass. Styret mener dette ikke vil øke byggets verdi i tilstrekkelig grad til å forsvare kostnaden og anbefaler derfor å stemme imot forslaget. Styret vil i stedet undersøke kostnadene for utvendig vask av byggene i 2026 og vurdere om dette er noe som bør gjennomføres.

**Forslag til vedtak:**

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **0**
Antall stemmer mot vedtaket: **87**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Freda-Jamilla Johansen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrik Flatland
Freda-Jamilla Johansen
Robert Stephen Millner

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Tommy  Førum (59 stemmer)
Ellen Wergeland (62 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy  Førum
Ellen Wergeland

**Valgkomité leder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Berit Simenstad (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Berit Simenstad

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:
Juey Nguyen (63 stemmer)
Mari Steig (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Juey Nguyen
Mari Steig

## 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:
Patrick  Schneider (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Patrick  Schneider

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Asbjørn  Bydal (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Asbjørn Bydal

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Løvseth+Partner as
Vækerøveien 3
0281 OSLO

Dato: 03.11.2020

Deres ref.: Morten Løvseth Vår ref.: 201303388-148 Saksbeh.: Linda Nygaard Kristiansen Arkivkode: 531
**Oppgis alltid ved henvendelse**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | INGENIØRVEIEN 2 | Eiendom: | 236/234/0/0 |
| Tiltakshaver: | OBOS KVÆRNERBYEN AS | Adresse: | Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Løvseth+Partner as | Adresse: | Vækerøveien 3, 0281 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Ferdigattest - Ingeniørveien 2

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker med underjordisk garasje, mottatt 27.08.2020.**

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 201303388 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| BT1 - plan c + 40.17 | A_BT1_10_U_001 | 03.05.2016 | 66/9 |
| BT1 - plan c + 43.77 | A_BT1_10_01_001 | 03.05.2016 | 66/10 |
| B1 - plan c + 46.72 | A_BT1_10_02_001 | 03.05.2016 | 66/11 |
| BT1 - plan c + 49.67 | A_BT1_10_03_001 | 03.05.2016 | 66/12 |
| BT1 - plan c + 52.62 | A_BT1_10_04_001 | 05.03.2016 | 66/13 |
| BT1 - plan c + 55.57 | A_BT1_10_05_001 | 03.05.2016 | 66/14 |
| BT1 - plan c + 58.52 | A_BT1_10_06_001 | 03.05.2016 | 66/15 |
| BT1 - plan c + 61.47 | A_BT1_10_07_001 | 03.05.2016 | 66/16 |
| Snitt C-C og D-D | A_0_17_00_004 | 03.05.2016 | 66/19 |
| BT1 Fasade nordvest og sørvest | A_0_19_00_001 | 03.05.2016 | 66/20 |
| BT1 Endefasader | A_0_19_00_002 | 03.05.2016 | 66/21 |
| BT1 Fasader bygg 1 | A_0_19_00_003 | 03.05.2016 | 66/22 |
| Situasjonsplan 3 - Spunting i markert kvikkleire | Spuntingsplan | | 92/4 |
| Avkjørselsplan | L_BT2_03_00_002 | 14.12.2016 | 94/17 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Detaljtegning - Dobbelbenk takterrasse | | | 121/11 |
| Detaljtegning - Plantekasse takterrasse | | | 121/12 |
| Detaljtegning - Solbenk og lekeskulptur - 1 | | | 121/13 |
| Detaljtegning - Solbenk og lekeskulptur - 2 | | | 121/14 |
| Detaljtegning - Stålpergola takterrasse | | | 121/15 |
| Detaljtegning - Solstol takterrasse | | | 121/16 |
| Detaljtegning - Utebord terrasse | | | 121/17 |
| Private takterasser A og B | A.A.AB.P.09.001 | 26.04.2018 | 124/5 |
| Private takterasser C og D | A.A.CD.P.09.001 | 26.04.2018 | 124/6 |
| Takplan 3 | A.A.CD.P.13.001 | 21.09.2018 | 124/9 |
| Snitt av terreng - Kværnertoppen | L_0_S_00_001 | 12.11.2018 | 129/2 |
| Situasjonsplan | A_0_03_00_001 | 29.11.2018 | 131/2 |
| Utomhusplan | L_O_O_P_00_001 | 30.11.2018 | 131/3 |

### Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

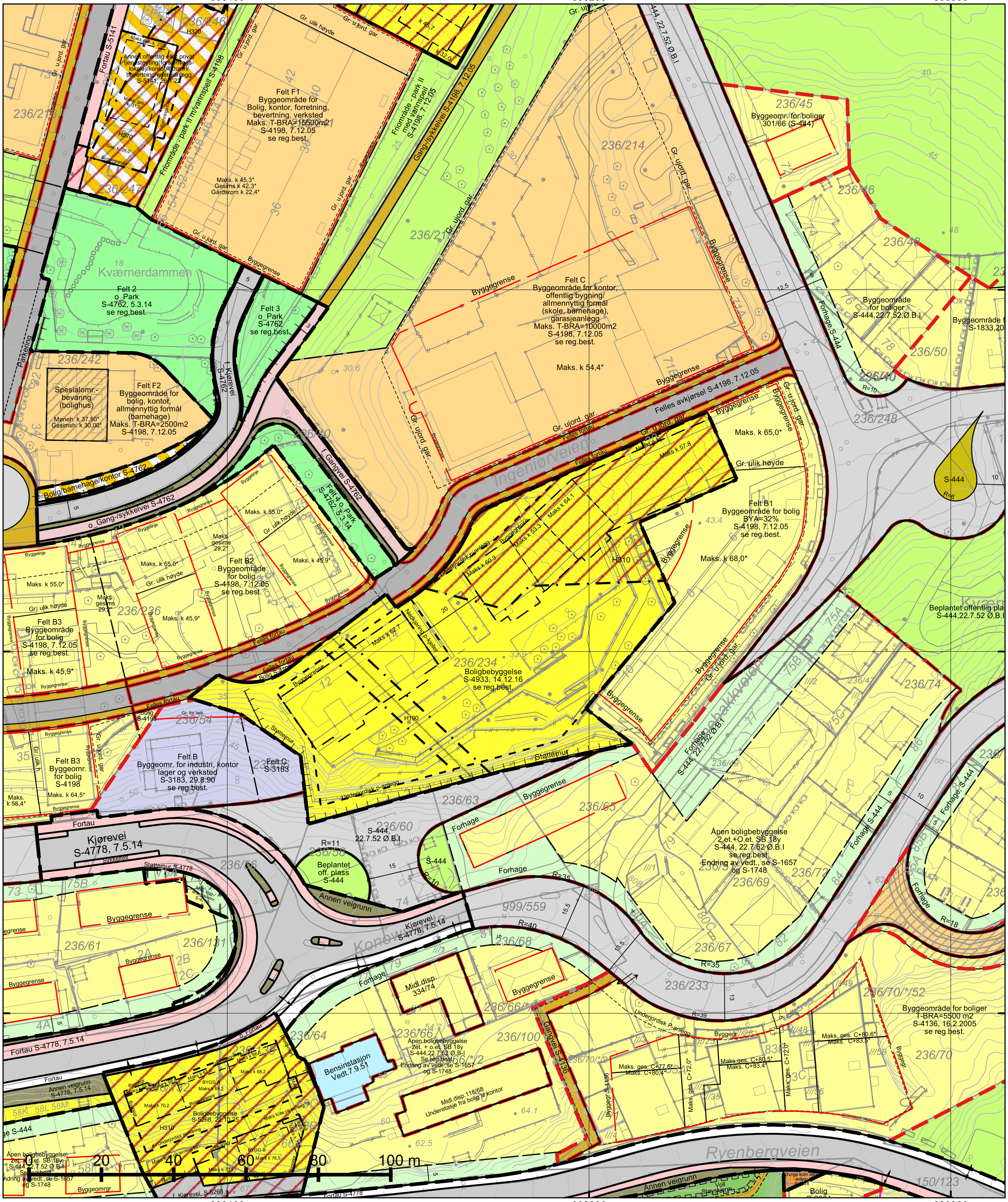
### Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Linda Nygaard Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

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

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

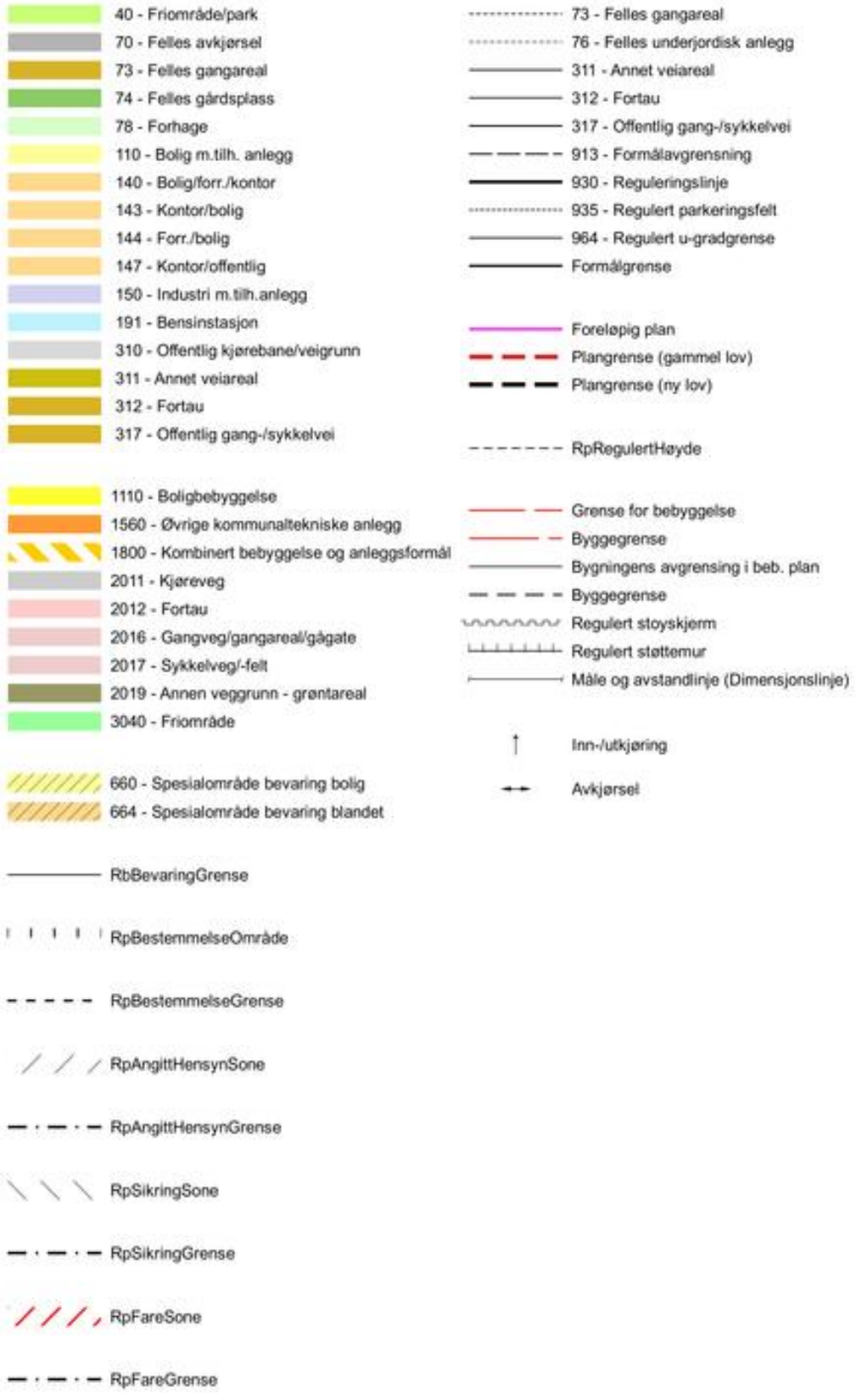
PlottID/Best.nr: 162024/ 86538471
Adresse: Ingeniørveien 6
Gnr/Bnr: 236/234

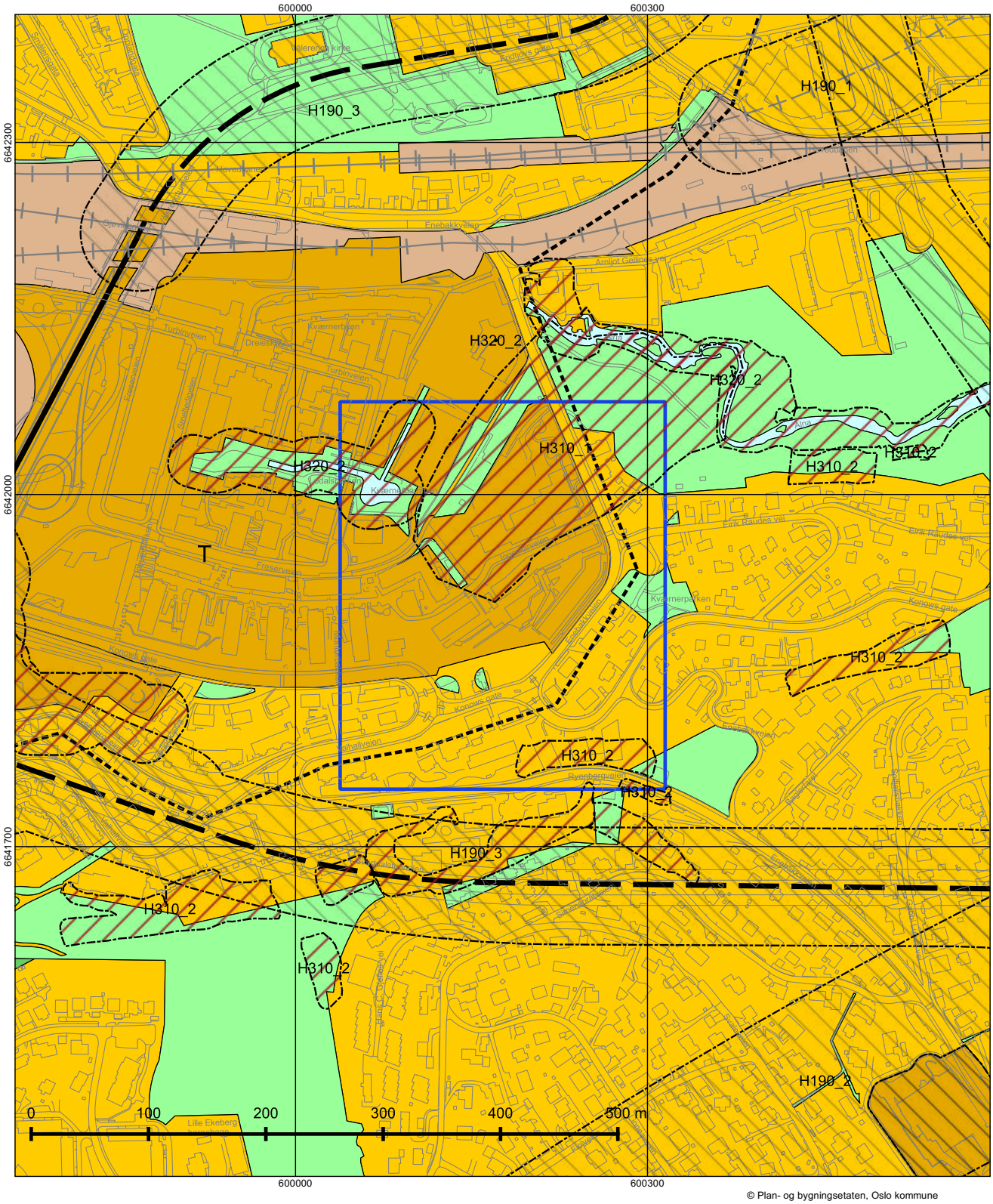
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162024/86538471
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.

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538471
Deres ref:

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 236, BNR. 234.

Vi viser til bestilling av  for eiendom gnr. 236, bnr. 234.

**GNR. 236 BNR.  234**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.02.2017.

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

**10352 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

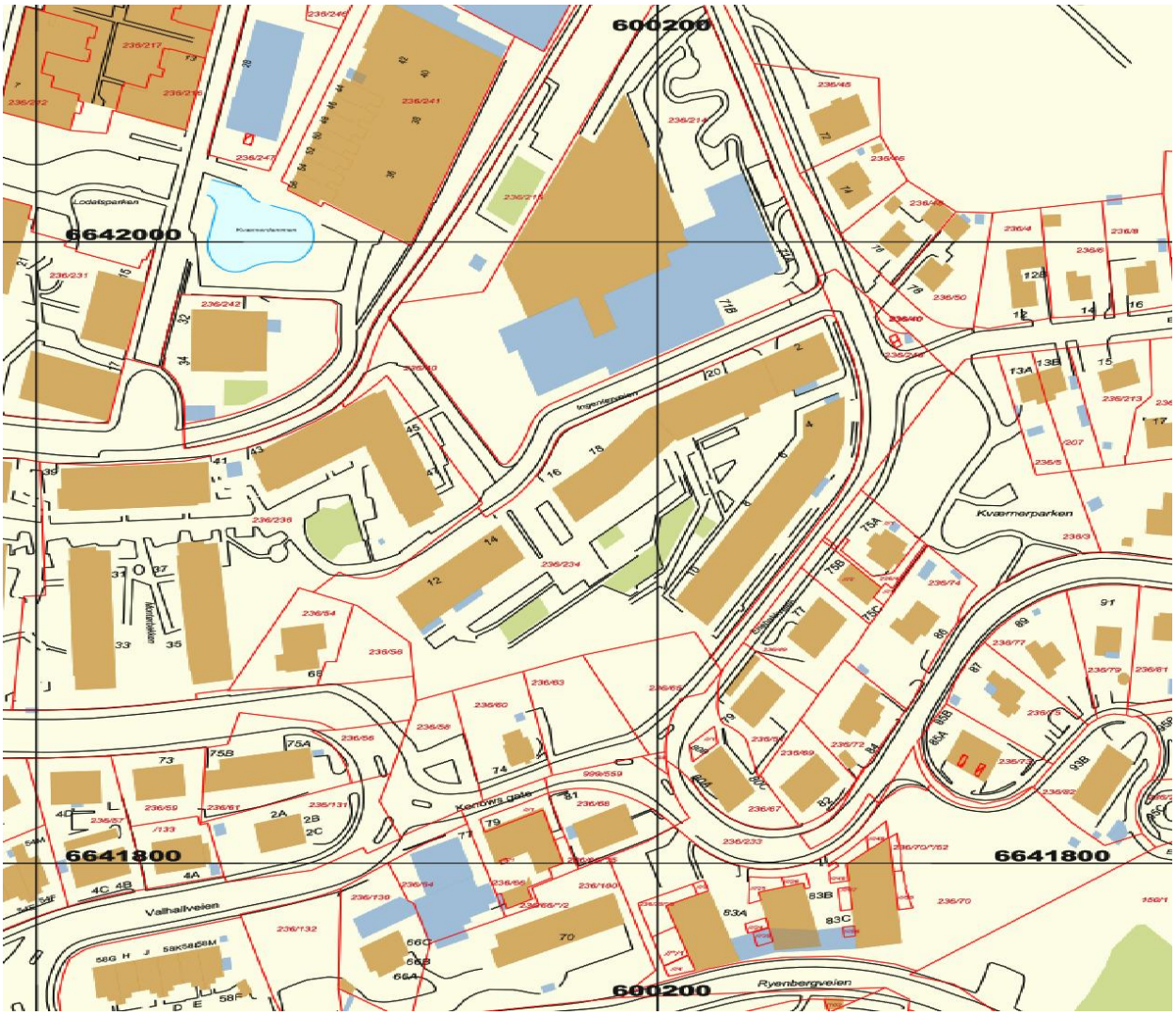
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

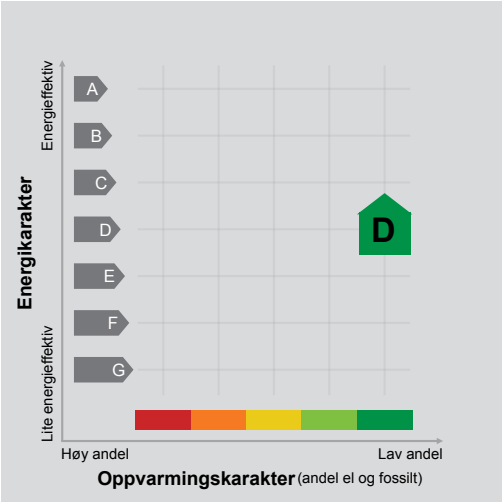
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Ingeniørveien 6 |
| Postnummer | 0196 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 236 |
| Bruksnummer | 234 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300450788 |
| Bruksenhetsnummer | U0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-220319 |
| Dato | 12.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2019 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 66 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

*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.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Ingeniørveien 6 | 300450788 | U0202 | 0 | 0 | 58 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2019 |

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | |
| TEK standard | |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | |
| Kjelanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | |
| Er vurdering opplastet | |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 20 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 66 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 6 m² |
| Oppvarmet BRA | 66 m² |
| Totalt BRA | 66 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 158 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,15 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,14 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 9,4 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 67,8 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 70 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 70 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 82 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,75 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,22 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,86 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,78 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,82 |

**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 | 26.5.2016 |

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

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.001 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | kWh/år |
| Varmtvann | kWh/år |
| Vifter | kWh/år |
| Pumper | kWh/år |
| Belysning | kWh/år |
| Teknisk utstyr | kWh/år |
| Romkjøling | kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 8 919 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 135,14 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 6 240 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 135,14 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 8 919 kWh/år |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 3 296 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 5 623 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 8 919 kWh/år |

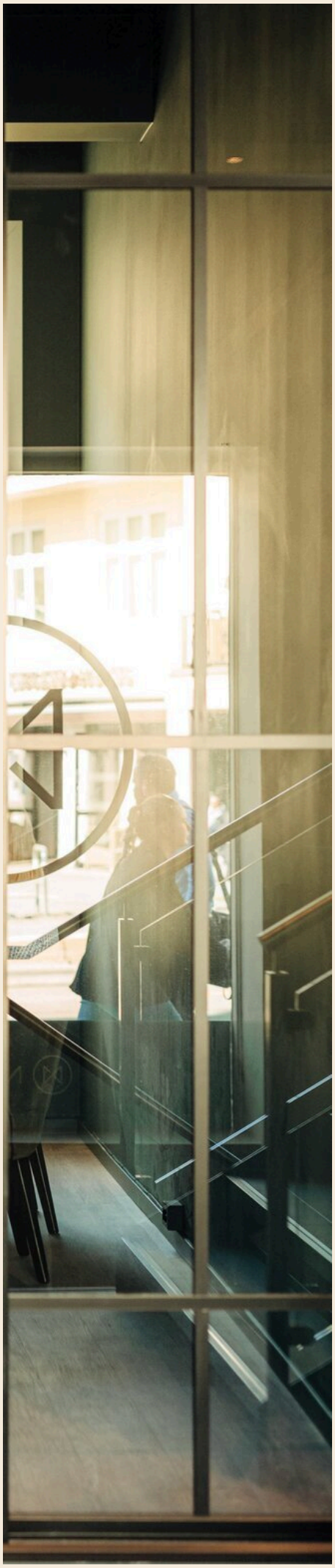
| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 29,6 % |

Velkommen til

# Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
**489 56 666**

NORDVIK

# 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 kjøpers 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

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

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

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

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

**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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0282/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ingeniørveien 6 0196 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 234 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

NORDVIK

# 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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Hanna Skiaker**
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
h.skiaker@nordvikbolig.no
930 00 035





**Helene Almli**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: