

Freserveien 11



Velkommen til

Freserveien 11



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Unik mulighet i Kværnerbyen!

Stor og innbydende 4-roms m/privat takterrasse på ca. 33 m² og utsikt - A-konto oppvarming ink. - To garasjeplasser m/EL

Prisantydning	12 980 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	12 989 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 296,-
BRA-i	107 kvm
Totalt BRA	112 kvm
Soverom	3
Etasje	8

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2018
Megler	Camilla Pitz Jacobsen
Telefon	909 13 164
E-post	c.jacobsen@nordvikbolig.no




APPELTON



Kort fortalt

HJERTELIG VELKOMMEN TIL FLOTTE FRESERVEIEN 11!

Dette er en moderne og stilren 4-roms leilighet i 8. etasje med god planløsning sentralt beliggende nær Sørenga, Barcode, Vålerenga, Ekeberg og sentrum. Her bor du med kort gangavstand til flotte rekreasjonsområder som Svartdalsparken og Ekebergsletta, samtidig som du har umiddelbar nærhet til byens kulturtilbud, servicetilbud og kollektivtransport.

Verdt å vite!

- Stor, privat takterrasse på ca. 33 m^2 m/ flott utsikt mot Holmenkollen
- A-konto oppvarming, kabel-tv og internett inkl. i felleskost.
- Bygg fra 2018 med nybyggkvaliteter
- Østvendt luftebalkong på ca. 1 m^2
- Tre gode soverom
- Baderom + toalettrom
- Felles takterrasse og sykkelbod
- Medfølger to garasjeplasser m/lader i underliggende anlegg og direkte heisadkomst

Intervju med selger

Hva selger kommer til å savne med boligen/området

Vi kommer til å savne det unike nabolagsmiljøet i Kværnerbyen – med sosiale arrangementer som julegrantenning, Kværnerbyenlekene, St. Hans-feiring og spøkelsesvandring langs elva.

Det har vært fantastisk å bo så nært både Bjørvika, sentrum og Alnaelva, samtidig som vi har hatt et rolig og stille nabolag. Barna har elsket den bilfrie veien utenfor, hvor de trygt har kunnet leke og sykle alene.

Sommerdager på terrassen med grilling og middag ute, og sene kvelder med utsikt over lysene i Oslo, er minner vi tar med oss videre. Det har også vært utrolig praktisk å ha barnehage, Kiwi, Åpent Bakeri og frisør rett i nærheten – og barneskolen i kort gangavstand.

Kværnerdammen har vært et naturlig samlingspunkt – som skøyteis om vinteren og lekeplass i sommervarmen.



Arealer og innhold

BRA-i:	107 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	112 kvm
TBA:	34 kvm

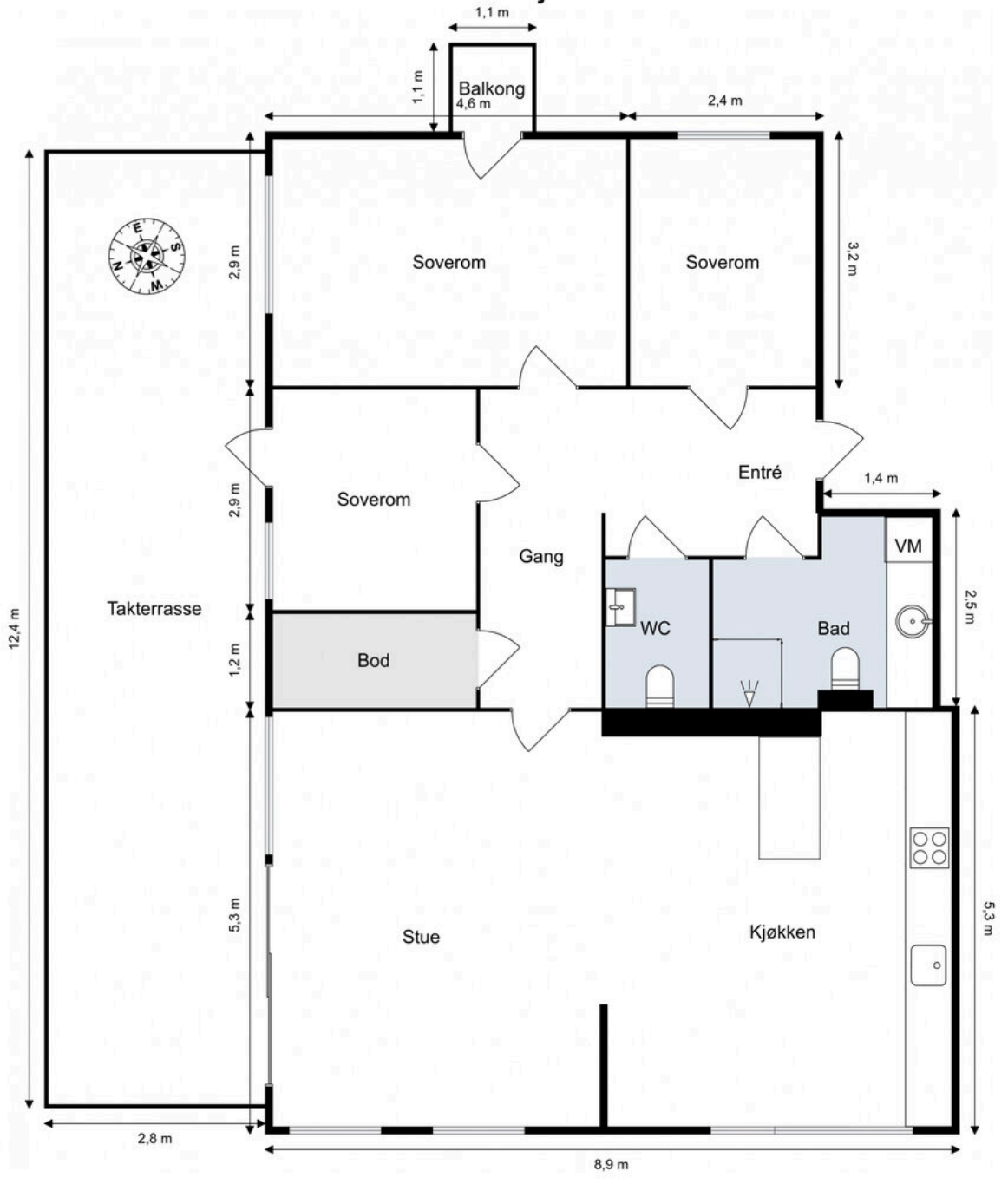
Beskrivelse

8. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entré, bad, tre soverom, toalettrom, bod og stue/kjøkken.
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 33 kvm. Takterrasse.
TBA: 1 kvm. Luftebalkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Freserveien 11, 0195 OSLO

8. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegning 011






ISS


































SAMSUNG




SAMSUNG
SAMSUNG








O.J.
THALBERG
BAKERI













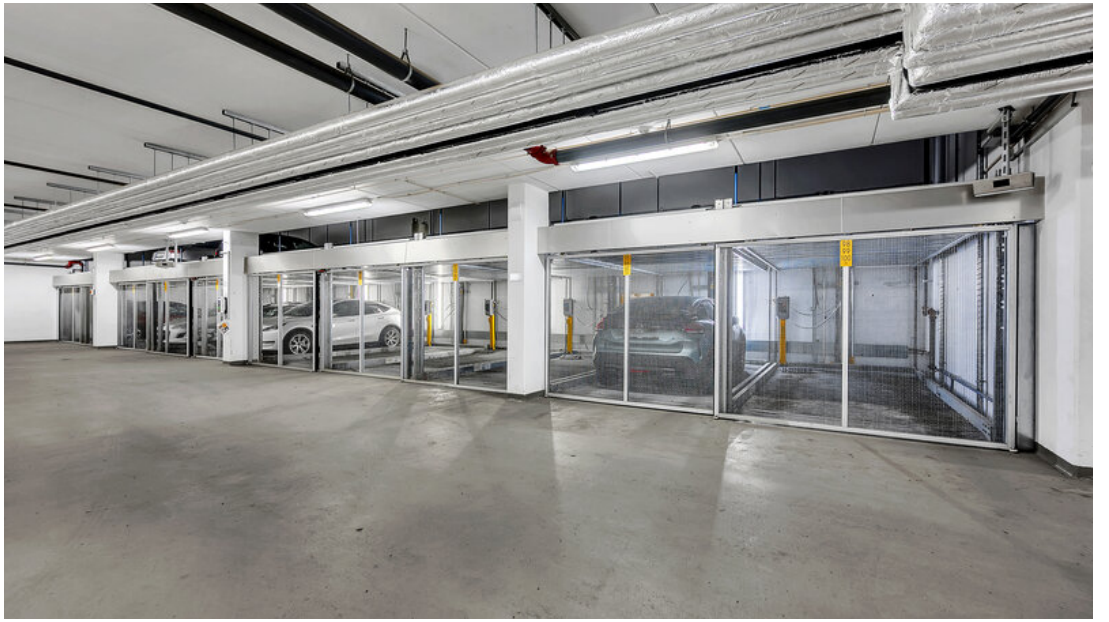



SAMSUNG


Miele
SAMSUNG
Heatpump




NORDVIK












Nails Spa
KIWI
mini
pris
7-23
STØRSTE
10 år


KRAFT
RESTAURANT

Informasjon

Freserveien 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0077/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Freserveien 11, 0195 OSLO
Gnr 236, bnr 229 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 38 i Kværnerbakken Borettslag, org.nr. 919493666

Selgere
Freddie Hoff Holstad
Hege Grøstad Thalberg

Kjøpesum og omkostninger
12 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 989 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 998 862,- (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
2018

Etasje
8

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
8. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entré, bad, tre soverom, toalettrom, bod og stue/kjøkken.
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 33 kvm. Takterrasse.
TBA: 1 kvm. Luftebalkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 8. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.
Leiligheten inneholder: Entré, baderom, tre soverom, toalettrom, bod og stue/kjøkken.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en romslig og innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL PRIVAT TAKTERRASSE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott 3-stavs parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen har du direkte utgang til en flott takterrasse på ca. 33 m^2, med utsikt mot Oslo by, Holmenkollen og himmelen over, hvor du kan sitte mot både nord, øst og vest. Her oppe får du følelsen av å ha ditt eget private fristed – høyt over byens puls, men likevel tett på. I vår- og sommerhalvåret blir terrassen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for alt fra rolige morgenkaffer til sosiale kvelder med familie og venner. Den romslige flaten gir god plass til spisegruppe, loungemøbler og beplantning, og innbyr til å skape en stemningsfull uteoase.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent HTH-kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt vask, belysning og plate over benken. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsplass og lagringsmuligheter. Med rikelig skap- og benkeplass får du et funksjonelt og praktisk kjøkken. Her finner du integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt Waterguard og komfyrvakt for økt sikkerhet. En perfekt løsning for både matlaging og samvær.

HOVEDSOVEROM M/UTGANG TIL BALKONG:
Soverommet er romslig og lett å møblere, med god plass til dobbeltseng, nattbord og annet inventar. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og, sammen med moderne fargevalg, skaper en lys og behagelig atmosfære.

En stor skyvedørsgarderobe langs veggen gir svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til et ryddig og funksjonelt rom.

Fra soverommet er det utgang til en østvendt luftebalkong på ca. 1 m^2 – perfekt for en kopp kaffe i morgensolen eller litt frisk luft i hverdagen.

SOVEROM 2 og 3:
Soverommene er romslige og fleksible, med god plass til seng, skap og øvrige møbler. De egner seg like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter dine behov.
Fra soverom 2 er det også direkte utgang til den private takterrassen.

BADEROM:
Delikat, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights i taket. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i benkeplate og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

TOALETTROM:
Praktisk, flislagt toalettrom med elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med vegghengt klosett og servant. Det er balansert ventilasjon.

INNVENDIG BOD:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med god plass til klær, sko og annet utstyr. Denne boden gjør det enkelt å holde boligen ryddig og organisert, samtidig som du har lett tilgang til alt du trenger.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m^2, merket med 8005, tilknyttet parkeringsplassen.

Det er også en romslig barnevognsrom i 1. etasje – i samme oppgang (nr. 11). Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2017.
Balkongdør: Balkongskyvedør med 3-lags press glass, prod. 2017.
Innerdører: Glatte innerdører.

Overflater, etc.: Himlinger med malte plater, innfelt downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,21 m og i stue/ kjøkken til: 2,50 m.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

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

Parkering

Det medfølger en romslig HC-parkeringsplass med elbillader, merket nr. 104. Samt en i samme anlegg i en "flåte" løsning, merket nr. 98.

Felleskostnader for begge plassene per mnd er totalt: 950,-

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker gruppen. Bytte av defekt stikkontakt.

4.2 - Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?
Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pål Einar Storsveen Elektroinstallatør Visjonel AS - Installasjon av lader.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: CM Mathiesen - tilkobling oppvaskmaskin og blandebatteri kjøkken.

9 - Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HTH ny kjøkkeninnredning i 2018.

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

Beskriv: Sanering av skjeggkre i 2023 etter anbefaling av styret og Fremtind forsikring.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

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

Boligblokk bygget i 2018. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/ folie (ikke besiktiget).

Det er TG-1 på alle punkter i tilstandsrapporten.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 8. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre

Integrert ovn, koketopp og oppvaskmaskin medfølger i den stand de er.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Måneskinnslamper, lysekroner og lampe stue
- Hyller/inventar (foruten de i skyvedørsgarderoben på rom 2)
- Hyller i bod inne og ekstern bod i kjeller og bokhyller
- Klesskap på soverom 1
- Tepper
- IKEA smarthus
- Apple TV
- Varmelampe terrasse
- Verisure alarm
- Frittstående hvitevarer
- Vinskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

D - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 196 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 296,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8 296,– pr. md.

Herav:

Garasje 950,- (for begge plassene)

Strøm elbil 200,-

Felleskostnader 5.905,-

A-konto oppvarming 1.241,-

Eiendomsskatten på kr 930*4 faktureres kvartalsvis, med forfall i mai, juni, september og november.

Felleskostnadene inkluderer blant annet a-konto oppvarming og varmtvann, TV/internett, kommunale avgifter, forretningsfører, vaktmestertjenester og bygningsforsikring m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 244 390,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 977 558,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Vedlikehold og reparasjoner:
I 2024 har det ikke vert noen store behov for vedlikehold. Det har hovedsakelig vært snakk om mindre ting som lit maling over fekker og småskader. Ellers har det vert lit små reparasjoner av tekniske installasjon. Lysarmatur, varsellys. Bl.a ble det avdekket at varmen til deler av bodområde ikke virket som det skulle, som heldigvis ble raskt løst før ting frøs til is.

Styret har i bakhode nødvendig vask av fasade og rensing av ventilasjon i tiden fremover Det ble utført en omfatende og tidkrevende reparasjon av garasjeport eter at denne ble påkjørt senhøsten 2024. Det tok fere uker for å skaffe deler og for å få porten fkset. Det ble leid inn vekter for å passe på at ikke uvedkommende tok seg inn om naten.

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

Økonomi:
To år tilbake hadde boretslaget en kassakredit på kr 500.000,- som raskt måte økes til kr 1.000.000,- da regninger som hadde forfalt var på over kr 600.000,-. Det har derfor vært en omfatende jobb for å få boretslaget på ret kjør igjen. Dete medførte at vi har hentet inn pristilbud fra forskjellige leverandører, og bytet ut de leverandørene som priset seg for høyt. Det er en glede å kunne meddele av vi ved årets slut har klart å sete av kr 1.200.000,- på sparekonto. Disse er øremerket til fremtidige vedlikeholdsarbeider. Styret vil fortsete dete arbeidet, og håper med dete at vi slipper å ta opp dyre lån når den tid kommer at vi må igang med større vedlikeholdsarbeider.

Årsmøte for 2025 er planlagt avholdt 05.05.2025. Innkallingen ligger vedlagt og interessentene bes sette seg inn i denne, og se hvilke saker som skal være til avstemming i år. Ved spørsmål tilknyttet innkallingen, kontakt megler.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98207684694
Type: Annuitet
Restsaldo: 222.864.387,-
Restløpetid: 33 år 5 md
Term pr år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,23 %
Restsaldo: 0 kr
Kapitalkostnader: 0 kr

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

Fellesformue

Kr 22 530,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Se salgsoppgaven for mer informasjon om budsjett og regnskap.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.
Se husordensregler for nærmere bestemmelser.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92695870

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 712 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Kværnerbyen ligger veldig praktisk til om du har bil. Fra Kværnerbyen er du kjapt ute på ring 2 og 3, samt E6 og E18. Oslo S og Karl Johan er også innenfor kort avstand.

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget populært og attraktivt boligområde i Kværnerbyen 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. Området er forvandlet til et attraktivt boligområde av høy kvalitet. Det er nærhet til det meste Oslo har å by på av kultur, forretninger, uteliv, tur- og rekreasjonsområdet, restauranter og mye mer. I umiddelbar nærhet finner du apotek, frisør, renseri, skomaker og treningssenter. Nabolaget har et eget kulturprogram hvor det arrangeres sankthansfeiring, utekino, lysvandring langs Alnaelva i høstmørket, spøkelsesvandring i Svartdalen på Halloween og Kværnerbylekene med barneskirenn.

For den matinteresserte finnes det en rekke flotte og populære restauranter i nærheten.

Du kan dra opp til Ekebergåsen og nyte et bedre måltid på Ekebergrestauranten med spektakulær utsikt over Oslo by, eller dra til Sørenga hvor du kan velge mellom blant annet den meksikanske favoritten, Coyo, eller Hakkazia som serverer asiatisk mat. I tillegg kan ZZ Pizza som er kåret til Oslos beste pizza i 2023, Fuglen Gamlebyen og Kumi Gamlebyen/Bjørvika nevnes som favoritter i nærområdet.

Det er også kort vei til treningssentre som FitnessRoom Kværnerbyen, Sats Bjørvika, 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 i nærområdet. Det er en rekke parker og fine rekreasjonsområder som ligger i gangavstand, blant annet Klosterenga kulturpark, Middelalderparken, samt Tøyenparken med Tøyenbadet, Ekebergparken og Botaniske hage.

Området har også nærhet til Vålerenga med sjarmerende trehusbebyggelse og koselige stamkafeer. Grønland, med sitt yrende folkeliv og spennende, særpregede butikker, ligger i gangavstand. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen, som byr på flotte skogsområder og gode rekreasjonsmuligheter for både turgåere og mosjonister. Ved elvebredden ligger også Kruttverket – et populært samlingspunkt med kafé og badstue. Fra Akerselva går det tur- og sykkelstier helt opp til Maridalsvannet, og det er ellers kort vei til Østmarka.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi, Rema 1000, Coop og Meny Bjørvika. Ønsker du ytterligere servicetilbud, byr Oslo City, Byporten, Grønland Basar og de øvrige handlegatene i sentrum på et rikt og variert utvalg. Ulike kafeer, barer og restauranter ligger også godt innen rekkevidde.

Offentlig kommunikasjon
Busstopp Kværnerbyen: 54-bussen.
Busstopp Galgeberg: 20- og 37-bussen. (Døgnet rundt)
Busstopp Kværner: 34-, 70- og 74-bussen
Nærmeste T-bane er Ensjø som ligger nord-vest for Kværnerbyen.

Ca. 30 min spasertur til sentrum, 10 min sykkel, 10 min off.transport, 5-7 min med bil. Det er også bysykkelstativ ved busstoppet Kværnerbyen.

Det tar 10 minutter med buss 54 til Jernbanetorget i følge ruter, 6 minutter til Bjørvika, dog kortere tid fra Kværner.

Offentlig kommunikasjon

Buss 54 går hvert kvarter – oftere i rushtiden – til Kjelsås via Bjørvika, Jernbanetorget og Alexander Kiellands plass.

Kværner - ca. 1 minutter gåavstand fra boligen (LINJE 34, 70, 74).

Det tar ca. 26 minutter å gå til Oslo S, og ca. 7 minutter med sykkel.

Skoler og barnehager

Barneskole: Vålerenga skole.
Ungdomsskole: Jordal skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 16.03.2018. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Brukstillatelse bygg C - Freserveien 7 - 17 - Felt B5.
Plan- og btgningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for bygg C mottatt 23.02.2018.
Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg C.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, i henhold til reguleringsplan S-4198, vedtatt 07.12.05. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:
Freserveien 2, 4, 6, 8, 10, 12 - Smeltedigelen 4 - 6 - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 201709600 - Byggesak
Mottatt sak: 19.06.2017
Status: Tillatelse gitt

Konows gate 67 B - Tilbygg til næringsbygg og offentlig park på tak
Saksnummer: 202302953 - Byggesak
Mottatt sak: 20.02.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Pågående plansak:
Ryenbergveien 64 - 66 - Oppføring av boligblokker
Saksnummer: 201508595 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.06.2015

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/236/229:
03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Offentlig veianlegg.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

14.01.2014 - Dokumentnr: 36115 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:212
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:214
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:216
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:217
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:218 Snr:1 til Snr. 7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:222 Snr:1 til Snr:266
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:223
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:224
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:226
Gjelder gangareal
Gjelder fremtidige utskilte parseller
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4.

Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 129 800,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 520,-

Samlet skal selger betale kr. 195 810,- 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. 3 625,-.

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 3. mai 2025

Megler

Camilla Pitz Jacobsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Freserveien 11

Freserveien 11

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 178 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	17 min 1.3 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	21 min 1.5 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	18 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min 3.1 km

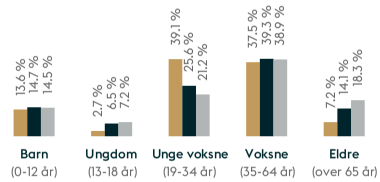
Offentlig transport

Kværner Totalt 6 ulike linjer	1 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.2 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	37 min

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5... 77 barn	4 min 0.2 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år... 305 barn	7 min 0.5 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ... 70 barn	10 min 0.7 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 81/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Gamlebyen skole	13 min
Vålerenga skole	15 min
FitnessRoom Kværnerbyen	7 min
Mudo Gym Etterstad	14 min

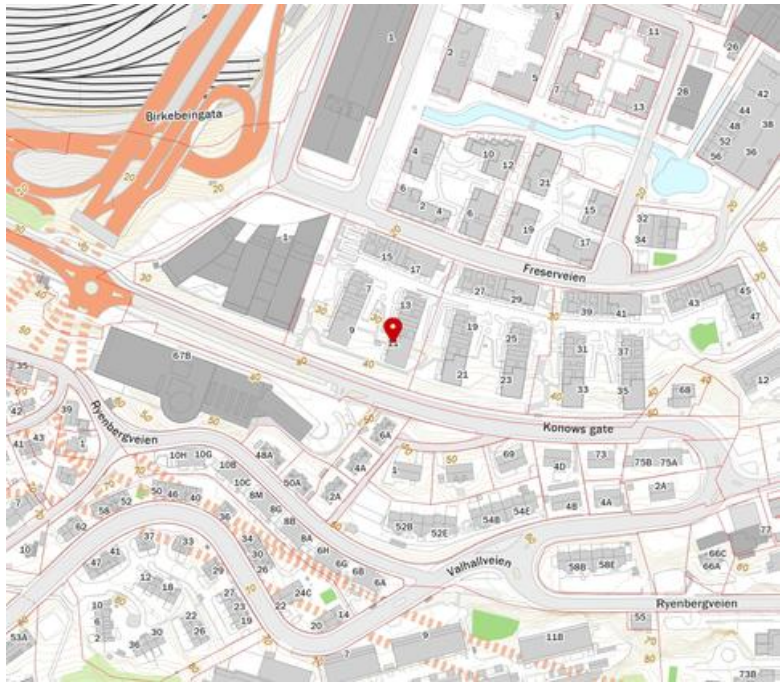
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Freserveien 11, 0195 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 229
Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 19.03.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2865 **Referansenummer:** EJ1078

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen **Vår ref:**

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Freserveien 11, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2018. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen som første eier i 2018.

Boligen fremstår med tidsriktige overflater.

Andelsleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Nordvendt takterrasse i betongkonstruksjoner på ca. 33 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 150 cm.

Østvendt luftebalkong i betongkonstruksjoner på ca. 1 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 122 cm. Balkongen har utgang fra hovedsoverom.

Boligblokk bygget i 2018. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/ folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,21 m og i stue/ kjøkken til: 2,50 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i benkeplate og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning og plate over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt er montert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant. Oppleg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

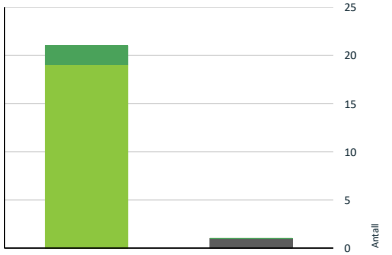
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Freserveien 11, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2017.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongskyvedør med 3-lags press glass, prod. 2017.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt takterrasse i betongkonstruksjoner på ca. 33 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 150 cm.

Østvendt luftebalkong i betongkonstruksjoner på ca. 1 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til 122 cm. Balkongen har utgang fra hovedsoverom.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2018. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/ folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,21 m og i stue/ kjøkken til: 2,50 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Freserveien 11, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Det registreres noe merker på nedre del av dør til bad. Dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i benkeplate og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

- Det registreres noe merker i enkelte fuger i dusjsonen.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørememembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i benkeplate og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin

8. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

8. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning og plate over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt er montert.

8. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

8. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant. Oppleg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Freserveien 11, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

   Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

6.
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Freserveien 11, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

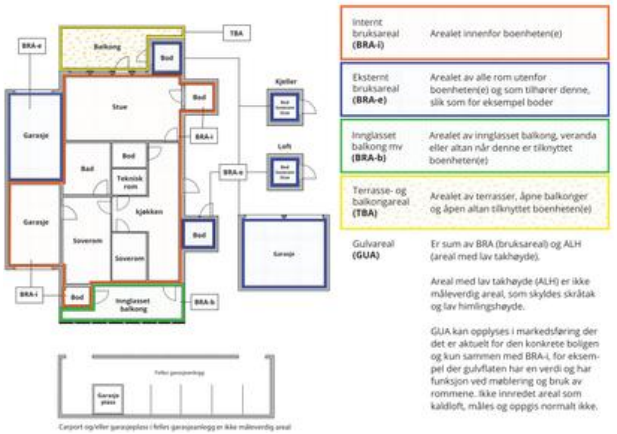
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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 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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
8. etasje	107			107	34
Kjeller		5		5	
SUM	**107**	**5**			**34**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Entré, bad, 3 soverom, toalettrom, bod, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5 m².
- Kunde opplyser at biloppstillingsplass nr 104 medfølger salget, dette er usikkert.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	104	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Hege Grøstad Thalberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	229		0	6711.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Freserveien 11, 0195 OSLO

Hjemmelshaver
Kværnerbakken Borettslag. Org.nr: 919 493 666

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG	919493666		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Freddie Hoff Holstad og Hege Grøstad Thalberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
38

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Freserveien 11, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	
2	09.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Freserveien 11, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EJ1078

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holstad, Freddie Hoff	9578-5995-4-1143016	2025-03-17 18:16:19
Thalberg, Hege Grøstad	9578-5999-4-1726071	2025-03-17 18:20:56

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
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
20-0077/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Freserveien 11, 0195 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Hege Grøstad Thalberg, Freddie Hoff Holstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. mars 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92695870
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker gruppen. Bytte av defekt stikkontakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pål Einar Storsveen Elektroinstallatør Visjonel AS - Installasjon av lader

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: CM Mathiesen - tilkobling opppvaskmaskin og blandebatteri kjøkken.

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HTH ny kjøkkeninnredning i 2018.

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?
Nei

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

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

Beskriv: Sanering av skjeggkre i 2023 etter anbefaling av styret og Fremtind forsikring.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

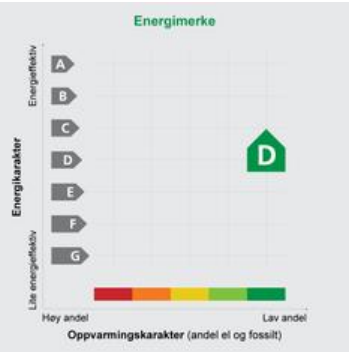
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0077/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Freserveien 11
Postnr	0195
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	236
Bnr.	229
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300388647
Bolignr.	H0801
Merkenr.	A2018-844166
Dato	07.01.2018



Eier	AF Bygg
Innmeldt av	COWI v/ Astrid Elise Selvik

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2016	
BRA:	85,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.007

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen
v/Alexandra Øren Hammer

Ordre 8467189 702/8005 24.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.04.2025.

Boligselskap:	702 Kværnerbakken Borettslag
Organisasjonsnr:	919.493.666
Andelseier:	Freddie Hoff Holstad Hege Grøstad Thalberg
Leieobjektnr:	8005
Adresse:	Freserveien 11, 0195 OSLO
Andelsnummer:	38
Borettsinnskudd:	kr 3.260.000,–
Hjemmeside:	http://web1.herborvi.no/0702

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 92695870.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Energiavregning: Ja – Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00.
- Garasje følger leiligheten: Garasjeplass følger noen av leiligheten, for oversikt se borettslagets vedtekter. Det er også enkelte plasser som er omsettelige, internt i borettslag. For informasjon om de plassene det gjelder, se vedtektene. Ved omsetning av en omsettelig garasjeplass må det sendes melding til oef@obos.no slik at det blir gjennomført eierskifte på plassen. Gi styret beskjed på mail kvaernerbakken@styrerommet.no når disse plassene omsettes. Gebyr etter gjeldene satser.
- Bod følger leiligheten: Ja, for oversikt over hvilken leilighet som har hvilken bod, se vedtektene.
- Ansvarlig for nøkkel/nøkkelbrikke bestilling: Send en e-post til kvaernerbakken@styrerommet.no. Oppgi navn på boligselskap, leilighetsnummer, nøkkelnummer og antall nøkler/nøkkelnrikker som ønskes. Nøklene/nøkkelbrikkene sendes i postoppkrav.
- Andre eventuelle merknader: Viktig og nyttig informasjon vedrørende din bolig finner du på siden https://boligperm.fdvweb.no/. Velg «Kværnerbakken", din bolig = leilighetsnummer, og registrer deg som bruker. Ved eierskifte må selger sørge for at tilgang til boligperm.no nullstilles slik at ny eier kan registrere seg på leiligheten. Dette gjøres ved å gjøre en henvendelse til styre med beskjed om at leilighet er solgt og at tilgang til boligperm skal nullstilles. Fra høsten 2018 kan styret kontaktes på kvaernerbakken@styrerommet.no. Evt. reklamasjoner sendes ettermarked.bakken@obos.no.
- Mulighet for IN-innbetaling per 30.03 og 30.09
- Kværnerbakken Brl energimerket 27.4.2020. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette boligselskap vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OBOS01-98207684694	A	222.864.387,-	33 år 5 md.	12	Flyt	5,23%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.296,– pr. md.
Herav:

Garasje	950,-
Strøm elbil	200,-
Felleskostnader	5.905,-
A konto oppvarming	1.241,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 9.219,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	294,-	24,-	22.530,-	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen tlf.22 86 57 04 ev. pr. e-post: alexander.krossen@obos.no.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 702
KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av de stemmeberettigede
2. Valg av møteleder
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Henge opp trappeskilt i hver etasje
10. Husordensregler §4 Parkering
11. Husordensreglene § 2. Ro - Røyking på balkonger/felles takterrasser
12. Merking av postkasse
13. Husordensregler §8. Fasadeendring- Fliser på balkong/veranda/altan
14. Husordensreglene § 3. Orden i fellsområdene - Heis og dører
15. Vedtektsendring: Oppdatering av informasjon parkeringsplasser 4-1 (6,7)
16. Vedtektsendringer: Oppsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 242 350

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 242 350

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer skal velges

Roller og kandidater

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

- Ole Brådli

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

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

- Dan Thanh Huynh

  Hei,
  Mitt navn er Dan Huynh, og jeg bor i Freserveien 7.
  Jeg er for øyeblikket varamedlem i styret, og ønsker nå å stille til verv som styremedlem.
  Jeg er 28 år gammel og jobber som HR-systemrådgiver hos Vitusapotek. Jeg mener jeg kan bidra til styrets arbeid ved å gjøre prosessene enklere og mer effektive. Med min erfaring kan jeg bidra til å etablere gode rutiner og systemer som både forenkler arbeidsflyten og skaper bedre struktur i håndteringen av ulike saker.
  Mitt mål er å bidra til et velfungerende og hyggelig borettslag, og jeg ønsker å være med på å gjøre det enda triveligere å bo her.
  Med vennlig hilsen,
  Dan Huynh
- Håvard Jakobsen

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

- Velges på møte
- Velges på møte.

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Ole Brådli

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

- Velges på møte

Sak 9

Henge opp trappeskilt i hver etasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Borettslaget anskaffer og henger opp trappeskilt for hver etasje i bygget. (bortsett fra nr 15 og17)

Sak 10

Husordensregler §4 Parkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret anser dette som ajourføring av informasjon og godkjenner forslaget

Forslag til vedtak

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

Sak 11

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Merking av postkasse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Husordensreglene § 3. Orden i fellsområdene - Heis og dører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Vedtektsendringer: Oppsamling

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Endre fotnoter gjennomgående slik at de stemmer overens med kapittelet om "Vedtekter".

2. Legge til et ord i siste setning i sjette avsnitt på side fire, slik at det står "Det er en forutsetning for bytte av plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før." i stedet for "Det er en forutsetning for bytte plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før."

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Rette opp i språkligheter i vedtektene.

Styrets årsrapport

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

Styreleder: Johan Hille Dahl (ekstern styreleder)

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

Varamedlemmer: Ole Brådli og Dan Thanh Huynh

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

1. Reperasjoner og tilbakestilling etter vannskade

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

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

2. Regler og rutiner for bruk av garasjen.

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

3. Gjennomgang av leverandøravtaler, bytte av vaskefirma og heisfirma

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

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

4. Vedlikehold og reparasjoner.

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

Det ble utført en omfattende og tidkrevende reparasjon av garasjeport etter at denne ble påkjørt senhøsten 2024. Det tok flere uker for å skaffe deler og for å få porten fikset. Det ble leid inn vekter for å passe på at ikke uvedkommende tok seg inn om natten. Så styre vil bare minne om hvor viktig det er og kjøre varsomt inn og ut av garasjen. Påse at porten er oppe og ikke på vei til å lukke seg før du kjører igjennom.

5. Økonomi

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

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

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

6. HMS

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 02.04.2025
Styret i Kværnerbakken Borettslag

Johan Hille-dahl Nina Akubue Bakke Håvard Jakobsen

Brit-elin Ottestad Thea Sofie Kjelland Verngård

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

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 573
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 573**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

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

NOTE: 5
ANDRE HONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 16
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 5,40%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2018	-310 200 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 054 735	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 361 773	
Nedbetalt tidligere, IN	73 403 683	
Nedbetalt i år, IN	7 181 062	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-226 198 747**

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 01.09.2023.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2018	-206 800 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-206 800 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-224 539
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-224 539**

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger fjernvarme (a konto)	-1 696 148
Forskuddsinnbetalinger strøm el-bil (a konto)	-67 200
SUM INNTEKTER	**-1 763 348**

KOSTNADER	
Techem	98 004
Fjernvarme	1 515 392
SUM KOSTNADER	**1 613 395**
SUM ENERGIAVREGNING	**-149 953**

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

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

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE: 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 5,4% av s 740 Kværnerbyen Utomhussameie

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

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i s 740 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Resultatanalyse 2024
Kværnerbakken Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Kværnerbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 702
Kværnerbakken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Kværnerbakken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/702

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.

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. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Endring av Vedtekter - Implementering og Bruk av Overvåkingskameraer i Borettslaget
8. Endring av Vedtekter - Nye Parkeringsregler i Borettslaget
9. Endring av Vedtekter - Regler for Bruk av Robotparkeringssystem
10. Vedtektsendring - Plikt til å Melde fra om Utleie av Bolig
11. Ny Praksis for Fordeling av Honorar Knyttet til Styreverv
12. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i Kværnerbakken 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Robin Andersson er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Thea Sofie Kjelland Verngård og Anniken Løberg 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret har besluttet å nominere Johan Hille-Dahl som kandidat til styrelederververvet i Kværnerbakken. Dette vervet er av stor betydning med betydelig ansvar. Ettersom det ikke har vært sterk interesse internt, har styret valgt å se eksternt etter en passende kandidat. Johan bringer med seg omfattende erfaring og et verdifullt nettverk som kan bidra til å styrke strukturen og tilføre sin ekspertise til styrearbeidet. Kostnaden for å ha en ekstern styreleder er noe høyere enn det som normalt ville vært for en intern styreleder. En intern styreleder har vanligvis ikke fast lønn i form av honorar, men den største delen av honoraret blir generelt tildelt til styrelederen på grunn av det økte ansvaret. Styret har grundig vurdert tilbudet og veid dette opp mot historiske honorarer. Vi ser nå at med flere nye styremedlemmer på vei inn, og i lys av dette, vil solid erfaring og kompetanse hos en ekstern styreleder, kunne bidra til å styrke den samlede kompetansen i styret. Tilbud er vedlagt i årsmøtet.

Roller og kandidater

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

- Johan Hille-Dahl
  "Jeg ble kontaktet av styret i slutten av februar i forbindelse med styrelederververvet. Med bakgrunn i henvendelse og tilbudet gitt Kværnerbakken borettslag tilbyr jeg mine tjenester som styreleder for borettslaget.

  Jeg er daglig leder i Styrebistand AS, og jobber til daglig med ledelse, styreledelse og optimalisering av sameier og borettslag. Jeg har en master i eiendomsutvikling – og har jobbet med eiendomsforvaltning i flere år.

  Jeg ønsker å sette fokus på økonomistyring, herunder faste kostnader, felleskostnader og langsiktighet. I tillegg er det viktig å ha fokus på bomiljøet. Jeg vil ta eierskap til vervet og deres borettslag"

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

- Nina Akubue Bakke

Jeg ønsker å ta på meg et verv i styret (medlem eller vara) for å bidra med løpende oppgaver, og bistå med å utvikle tjenestene og arbeidet til styret på en god og effektiv måte som er transparent og oversiktlig for beboerne. Arbeidet styret gjør er veldig viktig, og jeg ønsker å bidra og løfte dette til alle beboerne slik at vi får et endre bedre miljø og boforhold for alle.

Litt om meg:

Jeg er 38, jobber i Kulturetaten og er utdannet med master i samfunnsøkonomi. Har jobbet de siste 5 årene på Munchmuseet og før det med kunst, kultur og frivillighet i Oslo. Jeg har solid kompetanse fra prosjektarbeid, økonomi og regnskap. Dessuten er jeg veldig glad i system og prosess, og liker som sagt innledningsvis at ting er ryddig og ordentlig, og lett å forstå. Ellers bor jeg med min lille familie i nr 9, som er vår andre leilighet i Kværnerbyen. Her trives vi veldig godt, og setter stor pris på de gode naboene som vi er blitt kjent med og som bidrar til et flott nabolag. Jobber gjerne for at tettere samarbeid med andre borettslag i Kværnerbyen for igangsette hyggelige arrangement og aktiviteter for alle i Kv.byen.

- Thea Sofie Kjelland Verngård
  “Jeg ønsker å bidra til et godt miljø i Kværnerbakken borettslag, og å delta i å finne gode løsninger for oss som bor her. Jeg har bodd her siden start, og trives svært godt. I tillegg har jeg fått en samboer som også trives godt. Jeg er jusstudent og har en grad i statsvitenskap fra før av, i tillegg til at jeg har noe erfaring fra styreverv i lokalpolitikk fra ungdomstid. Jeg jobber også deltid som hovmester. Jeg har tenkt lenge på at jeg ønsker å bridra, og å lære mer om hvordan et styre i et borettslag fungerer, så nå benytter jeg muligheten.”
- Theresa Løvseth Dojokoto
  “Jeg stiller fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle”

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

- Dan Thanh Huynh
  Dette er noe jeg har tenkt på å være en del av før og jeg ønsker å bidra til at det blir et godt sted for alle beboere. Jeg er løsningsorientert og strukturert som jeg har tilegnet meg selv gjennom jobberfaring som IT konsulent"
- Nina Akubue Bakke
  Jeg ønsker å ta på meg et verv i styret (medlem eller vara) for å bidra med løpende oppgaver, og bistå med å utvikle tjenestene og arbeidet til styret på en god og effektiv måte som er transparent og oversiktlig for beboerne. Arbeidet styret gjør er veldig viktig, og jeg ønsker å bidra og løfte dette til alle beboerne slik at vi får et endre bedre miljø og boforhold for alle.

  Litt om meg:

  Jeg er 38, jobber i Kulturetaten og er utdannet med master i samfunnsøkonomi. Har jobbet de siste 5 årene på Munchmuseet og før det med kunst, kultur og frivillighet i Oslo. Jeg har solid kompetanse fra prosjektarbeid, økonomi og regnskap. Dessuten er jeg veldig glad i system og prosess, og liker som sagt innledningsvis at ting er ryddig og ordentlig, og lett å forstå. Ellers bor jeg med min lille familie i nr 9, som er vår andre leilighet i Kværnerbyen. Her trives vi veldig godt, og setter stor pris på de gode naboene som vi er blitt kjent med og som bidrar til et flott nabolag. Jobber gjerne for at tettere samarbeid med andre borettslag i Kværnerbyen for igangsette hyggelige arrangement og aktiviteter for alle i Kv.byen.
- Ole Bårdli

“Eg ønsker å stille til val fordi eg er ein pliktoppfyllende, løsningsorientert person som lett løser problemer. Utdannet tømrer med god teknisk innsikt. Også utdannet kokk som kan komme godt med om det skulle bli aktuelt med grillparty for borettslaget ein sommer :)”

- Thea Sofie Kjelland Verngård
  “Jeg ønsker å bidra til et godt miljø i Kværnerbakken borettslag, og å delta i å finne gode løsninger for oss som bor her. Jeg har bodd her siden start, og trives svært godt. I tillegg har jeg fått en samboer som også trives godt. Jeg er jusstudent og har en grad i statsvitenskap fra før av, i tillegg til at jeg har noe erfaring fra styreverv i lokalpolitikk fra ungdomstid. Jeg jobber også deltid som hovmester. Jeg har tenkt lenge på at jeg ønsker å bridra, og å lære mer om hvordan et styre i et borettslag fungerer, så nå benytter jeg muligheten.”
- Theresa Løvseth Dojokoto
  “Jeg stiller fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle”

Vedlegg

1. Kværnerbakken Borettslag - tilbud om styrebistand utg.01.pdf

---

Sak 6

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:

- Johan Hille-Dahl

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

- Ole Bårdli

Sak 7

Endring av Vedtekter - Implementering og Bruk av Overvåkingskameraer i Borettslaget

Forslag fremmet av:
Robin Andersson, Styreleder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

I mai 2023 stemte borettslaget for implementeringen av et kameraovervåkingssystem som respons på en langvarig økning i tyveri og innbrudd. Systemet, som ble fullt operativt i oktober 2023, har resultert i en

signifikant reduksjon i antallet innbrudd. Dette understreker behovet for å formalisere regler og retningslinjer for bruken av overvåkingskameraer innenfor borettslagets område.

Detaljer:

- Kameraovervåking har blitt installert i flere av borettslagets fellesområder, utstyrt med et smart videoovervåkingssystem.
- Overvåkingskameraene er koblet til en 24-timers bemannet alarmsentral, som ved alarmutløsning har tilgang til sanntidsvideo og kan intervenere ved behov.
- Alle områder som er overvåket med kameraer, skal tydelig merkes med skilting for å informere beboere og besøkende.
- Datahåndteringen vil være i overensstemmelse med personvern og GDPR-regler, utført av en ansvarlig databehandler.
- Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og reagere på innbrudd, tyveri, alvorlig hærverk, feilparkering og forsøpling, samt avdekke skyldansvar i skade og forsikringssaker.

Vilkår for utlevering av opptak:

- Opptak fra overvåkingskameraer kan kun utleveres til politiet eller påtalemyndighet i forbindelse med alvorlige hendelser eller kriminell aktivitet.
- Ved feilparkering og forsøpling kan opptak benyttes som bevis i eventuelle tvister.

Styrets innstilling

Styret, i flertall, støtter fullt ut forslaget om å innføre de foreslåtte endringene i borettslagets vedtekter for å formalisere bruken av overvåkingskameraer. Dette forslaget vil forbedre sikkerheten og tryggheten i vårt borettslag, samt sikre en rettferdig og regulert bruk av overvåkningsteknologi.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 8

Endring av Vedtekter - Nye Parkeringsregler i Borettslaget

Forslag fremmet av:
Robin Andersson, Styreleder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Siden oppføringen av borettslaget har parkeringssituasjonen vært utfordrende og uoversiktlig. Problemer med langvarig feilparkering eller parkering som hindrer andre kjøretøy har ført til hyppige behov for tauetjenester, noe som representerer en høy kostnad og ulempe for alle involverte. Dette forslaget sikter mot å klargjøre parkeringsreglene og introdusere en mer rimelig og rettferdig løsning for å håndtere feilparkering.

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

Detaljer:

- Parkering skal kun foregå på anviste plasser, gjeldende for alle typer kjøretøy inkludert biler, motorsykler, sykler og andre fremkomstmidler, samt tilhengere.
- Borettslaget gir styret myndighet til å fastsette bøter som korresponderer med målet om å forhindre og forebygge feilparkering i våre felles garasjeanlegg.
- Styret får rett til å ilegge bøter for feilparkerte kjøretøy i garasjeområdet.
- Styret beholder retten til å bestille tauing av feilparkerte kjøretøy ved nødvendighet.
- Styret har myndighet til å tilpasse parkeringsreglene etter borettslagets behov.
- Styret kan inngå samarbeid med parkeringsselskaper eller andre firmaer for å håndheve disse parkeringsreglene effektivt.
- Styret kan søke bistand fra firmaer for drift av et potensielt nytt parkeringssystem.

Styrets innstilling

Styret, i flertall, anbefaler sterkt at forslaget om nye parkeringsregler vedtas for å sikre en mer organisert, rettferdig og effektiv bruk av parkeringsarealene i borettslaget.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 9

Endring av Vedtekter - Regler for Bruk av Robotparkeringssystem

Forslag fremmet av:
Robin Andersson, Styreleder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Misbruk eller feilaktig bruk av det automatiserte robotparkeringssystemet har vist seg å kunne påføre betydelige ulemper og kostnader for borettslagets beboere. Ukorrekt bruk kan forårsake at en hel parkeringsrobot blir utilgjengelig, noe som berører alle som har sin bil parkert i systemet. Dette kan også medføre kostbare utgifter relatert til nødvendige utrykninger av serviceteknikere.

Detaljer:

- Alle garasjebrukere, inkludert eiere og leietakere, må gjøre seg kjent med og følge reglene for det automatiske robotparkeringssystemet.
- Eiere er ansvarlige for å instruere andre brukere av deres parkeringsplass om sikker og korrekt bruk av systemet, samt begrensninger angående vekt og størrelse.
-

Feilparkering eller misbruk som fører til utrykning av serviceteknikere, vil resultere i en bot til garasjebrukeren, ment å dekke de påløpte servicekostnadene.

Styrets innstilling

Styret, i flertall, anbefaler generalforsamlingen å vedta disse nye retningslinjene for å sikre effektiv og problemfri bruk av robotparkeringssystemet, til beste for alle beboere.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 10

Vedtektsendring - Plikt til å Melde fra om Utleie av Bolig

Forslag fremmet av:
Robin Andersson, Styreleder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

I lys av flere tilfeller av uregistrert utleie innenfor Kværnerbakken borettslag, har det blitt klart at det er et behov for strengere reguleringer. Borettslaget verdsetter et fellesskap der eierne hovedsakelig selv bor i sine boliger. Det er derfor ønskelig å innføre en formell plikt for boligeiere til å melde fra om eventuell utleie. Dette tiltaket er foreslått for å styrke fellesskapet og sikre at borettslaget primært er bebodd av eiere.

Detaljer:

- Alle beboere som ønsker å leie ut sin bolig må formelt søke og melde fra om dette til styret. Dette gjelder uavhengig av om utleie er tillatt etter generelt lovverk.
- Eventuelle brudd på denne meldeplikten vil resultere i at utleien blir ansett som ugyldig.
- Det foreslås et generelt forbud mot fremleie av både boliger og parkeringsplasser innen borettslaget.
- Disse tiltakene er foreslått for å gi styret bedre kontroll over hvem som bor i borettslaget, og for å motvirke hyppig utskifting av beboere som ikke registreres formelt som leietakere.

Styrets innstilling

Styret støtter fullt forslaget om innføring av plikt til å melde fra om utleie, samt innføring av forbud mot fremleie. Dette er et viktig skritt for å sikre at Kværnerbakken forblir et borettslag med et stabilt og engasjert beboerfellesskap, og for å minimere problemer relatert til uregistrert utleie.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 11

Ny Praksis for Fordeling av Honorar Knyttet til Styreverv

Forslag fremmet av:
Robin Andersson, Styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

For å sikre en mer rettferdig og jevn fordeling av kostnader gjennom året, samt anerkjenne det økte ansvaret som hviler på visse styreverv, foreslås det en endring i utbetalingen av styrehonorarer. Ved å tilby månedlige honorarer, vil de styremedlemmene som bærer størst ansvar kunne bli kompensert på en måte som reflekterer deres løpende bidrag til borettslagets drift og velvære. Dette vil også bidra til å spre kostnaden jevnt over året.

Detaljer:

- Styrehonorarer foreslås utbetalt månedlig, med umiddelbar effekt, til styreleder og nestleder som er ansvarlig for verifisering og kontinuerlig oppfølgning fakturaer og avtaler. Ved særskilte tilfeller kan det også vurderes til andre styremedlemmer som har et fast stort ansvar.
- Honoraret kan justeres eller stanses om et styremedlem trekker seg fra sitt verv, får redusert sin evne til å bidra effektivt i styret, eller blir avsatt. Denne vurderingen skal foretas løpende av det til enhver tid sittende styre.
- Styrehonorar for neste periode 2025 forhånds godkjennes og settes til 216.500,-

Styrets innstilling

Styret, i flertall, anbefaler på det sterkeste at dette forslaget godkjennes, da det vil sikre en mer rettferdig og representativ kompensasjon for styrets ledelse. Denne nye praksisen vil også bidra til å motivere og beholde nøkkelstyremedlemmer gjennom å anerkjenne deres dedikerte innsats gjennom hele året.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 12

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 380,-

Styret, i flertall, foreslår ikke en økning av det generelle styrehonoraret for det aktuelle året. Derimot anerkjenner styret det ekstraordinære arbeidet og den omfattende tidsinnsatsen som styret har bidratt med fra mai 2023 til mai 2024. Denne perioden har innebåret en rekke utfordrende prosjekter og hendelser som har krevd betydelig mer innsats enn vanlig, parallelt med opprettholdelsen av den daglige driften.

Detaljer:

- Som kompensasjon for det ekstraordinære arbeidet foreslår styret en økning av styrehonoraret for denne perioden med 20%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 259 380,-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robin Roland Rune Andersson	Arnljot Gellines Vei 37 A
Styremedlem	Håvard Jakobsen	Freserveien 9
Styremedlem	Sandra Sofia Murad	Freserveien 17
Styremedlem	Brit-Elin Ottestad	Freserveien 17
Varamedlem	Rigmor Birgitta Bjerke	Freserveien 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Robin Roland Rune Andersson	Arnljot Gellines Vei 37 A
Varadelegert	
Brit-Elin Ottestad	Freserveien 17

Valgkomiteen

Lars Westby	Freserveien 11

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

Gårds- og bruksnummer:
236 229

Første innflytting skjedde i 2018. Tomten ble kjøpt i 0.

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

Kværnerbakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeidsoppsummering for 2023-2024

Overordnet

- **Sikkerhetsinitiativer:**
  - Vi har gjennomført en betydelig oppgradering av vår sikkerhet ved å erstatte alle 28 låser med moderne brikkelesersystemer, noe som har redusert mulige ønskelige tilganger til borettslagets fellesområder
  - Videre har vi implementert overvåkingskameraer levert av ReliSec, utstyrt med intelligent overvåkingsteknologi som også er tilknyttet en døgnbemannet vaktsentral.
  - Vi har fokusert på forebygging av uønsket aktivitet og derfor satt opp mange skilt som informerer om kameraovervåkning, for å øke bevisstheten rundt kameraovervåkningen.
- **Garasje og parkering:**
  - Vi har engasjert oss i en juridisk prosess med advokat angående Metrisk/Montek parkeringsforvaltning av robotparkeringssystemet, noe som foreløpigmed positive signaler om fremgang for utbedringer av reklarmrte feil.
- **Finansielt:**
  - Vi brukt betraktelig med tid til å har forbedret vår økonomiske oversikit og stabilitet. Vi har et fokusert på å få avtaler med god spredning på betalingene for å redusere risikoen for økonomisk sårbarhet som følge av sesongsbaserte kostnader, noe som har hatt ekstra sterk innvirkning på borettslagets økonomi basert.

Avtaler

- **A-konto avtale med Kværnerbyen utomhussameie:** for oppvarming av trappen mellom Oslo K og vårt borettslag, noe som vil minske vår økonomiske sårbarhet om vinteren. Her har borettslaget tidligere måtte legge ut og kreve tilbakebetaling.
- **Forsikring:** Inngåelse av en ny, gunstig forsikringsavtale med Gjensidige som sikrer vår eiendom og våre beboere bedre.
- **Rørleggertjenester:** Ny rammeavtale med Rørleggersentralen for hurtig respons på akutte vannlekkasjer, noe som forbedrer vår beredskap og reduserer risikoen for vannskader.
- **Vaktmestertjenester:** Gjennom forhandlinger har vi lykkes med å redusere kostnadene for Coor sine vaktmestertjenester betydelig, med en årlig besparelse på omtrent 120.000 NOK.
- **Heisservice:** Bytte til Heisselskapet Løft AS for våre heistjenester fører til lavere årlige vedlikeholdskostnader, med en estimert besparelse på ca 100.000 NOK. Avtalen inkluderer også fire driftstester per heis årlig, sikrer pålitelighet og sikkerhet.

Brukerstøtte og effektivisering

- Vi har introdusert nye digitale hjelperessurser og skjemaer på Vibbo, noe som forenkler prosessen for våre beboere å finne informasjon, men også når det gjelder å registrere seg i ulike systemer og motta brukerstøtte.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skylder i hovedsak økning av kapitalkostnader/renter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere økninger av renten i løpet av 2024.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 140 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kværnerbakken Borettslag.

Lån
Kværnerbakken Borettslag har lån i Obos banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Obos økte sitt honorar med 5,1% i 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Kværnerbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**782 492**	**1 250 174**	**782 492**	**1 135 675**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		27 319 035	7 772 565	808 669	4 649 301
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 054 735	0	-398 000	-2 463 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-25 799 181	-8 239 544	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-4 270	-703	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-107 666	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**353 182**	**-467 682**	**410 669**	**2 186 301**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 135 674**	**782 493**	**1 193 161**	**3 321 976**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 930 224	1 735 025
Kortsiktig gjeld	-1 794 550	-952 532
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 135 674**	**782 493**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		12 155 623	6 034 617	7 353 264	14 314 944
Innkrevde felleskostnader	2	6 689 042	5 283 870	7 409 736	8 700 056
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 844 665**	**11 318 487**	**14 763 000**	**23 015 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 477	-27 707	-27 707	-30 477
Styrehonorar	4	-216 150	-196 500	-196 500	-216 150
Revisjonshonorar	5	-11 000	-10 500	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-167 535	-160 780	-171 069	-177 587
Konsulenthonorar	6	-145 434	-5 288	-10 000	-60 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 200	-26 200
Drift og vedlikehold	7	-1 250 938	-1 278 032	-1 030 000	-1 140 000
Forsikringer		-278 615	-274 088	-292 725	-306 476
Kommunale avgifter	8	-1 694 519	-1 342 061	-1 505 798	-1 754 295
Kostnader sameie	20	-232 511	-215 376	0	0
Energi/fyring		-868 999	-1 015 071	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-491 834	-448 116	-436 089	-509 864
Andre driftskostnader	9	-802 906	-754 342	-521 243	-617 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 217 118**	**-5 754 061**	**-5 425 331**	**-6 046 699**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**12 627 547**	**5 564 426**	**9 337 669**	**16 968 301**
Innbetalt andel fellesgjeld		25 799 181	8 239 544	0	0
DRIFTSRESULTAT		**38 426 728**	**13 803 970**	**9 337 669**	**16 968 301**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 785	3 212	0	0
Finanskostnader	11	-11 117 478	-6 034 617	-8 529 000	-12 319 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 107 693**	**-6 031 405**	**-8 529 000**	**-12 319 000**
ÅRSRESULTAT		**27 319 035**	**7 772 565**	**808 669**	**4 649 301**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		27 319 035	7 772 565		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	436 100 000	436 100 000
Tomt		80 900 000	80 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	107 666	0
Miljøbankkonto, øremerket		201 596	141 146
SUM ANLEGGSMIDLER		**517 309 262**	**517 141 146**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		44 879	0
Forskuddsbetalte kostnader		560 489	751 475
Andre kortsiktige fordringer	13	179 152	357 764
Energiavregning	18	3 057	327 425
Driftskonto OBOS-banken		2 139 107	294 914
Sparekonto OBOS-banken		3 540	3 447
SUM OMLØPSMIDLER		**2 930 224**	**1 735 025**
SUM EIENDELER		**520 239 487**	**518 876 171**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 5 000		655 000	655 000
Annen egenkapital	14	75 051 732	47 732 697
SUM EGENKAPITAL		**75 706 732**	**48 387 697**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	235 741 582	262 595 498
Borettsinnskudd	16	206 800 000	206 800 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	196 623	140 443
SUM LANGSIKTIG GJELD		**442 738 205**	**469 535 941**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		493 905	864 941
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000,-)		0	0
Påløpte renter		1 085 983	50 361
Påløpte avdrag		214 662	0
Annen kortsiktig gjeld		0	37 230
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 794 550**	**952 532**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**520 239 487**	**518 876 171**
Pantstillelse	19	518 000 000	517 000 000
Garantiansvar	20	318 582	0

Oslo, 09.03.2024
Styret i Kværnerbakken Borettslag

Robin Roland Rune Andersson/s/ Håvard Jakobsen/s/ Sandra Sofia Murad/s/

Brit-elin Ottestad/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 061 338
Garasjeleie	440 616
Eiendomsskatt	187 088
Kapitalkostnader på IN-lån	11 584 189
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	571 434
Overført til kapitalkostnader	-12 155 623
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 689 042**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 477
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 477**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 216 150.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 375
OPAK AS	-118 141
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
AF Gruppen Norge AS	-16 734
Turbinen Borettslag	-153
SUM KONSULENTHONORAR	**-145 434**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-102 937
Drift/vedlikehold VVS	-20 507
Drift/vedlikehold elektro	-9 326
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 006
Drift/vedlikehold heisanlegg	-209 531
Drift/vedlikehold brannsikring	-214 316
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-145 620
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-403 696
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 250 938**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-189 048
Vann- og avløpsavgift	-1 010 915
Renovasjonsavgift	-494 557
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 694 519**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 514
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 172
Driftsmateriell	-3 295
Vaktmestertjenester	-327 180
Vakthold	-133 676
Renhold ved firmaer	-231 780
Snørydding	-26 744
Andre fremmede tjenester	-34 067
Kontor- og datarekvisita	-3 110
Andre kontorkostnader	-1 167
Kontingenter	-2 900
Gaver	-1 626

Bank- og kortgebyr	-2 938
Velferdskostnader	-3 736
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-802 906**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 197
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 363
Andre renteinntekter	225
SUM FINANSINNTEKTER	**9 785**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 100 888
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-4 000
Renter på leverandørgjeld	-111
Renter og provisjon på kassekreditt	-12 471
Andre rentekostnader	-7
SUM FINANSKOSTNADER	**-11 117 478**

NOTE: 12
BYGNINGER

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

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

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	179 152
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**179 152**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 975 003
Egenkapital fra IN tidligere	47 604 502
Egenkapital fra IN 2023	25 799 181
Reduksjon EK fra IN	-326 954
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**75 051 732**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet

med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Renter 31.12: 5,25%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018	-310 200 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 054 735	
Nedbetalt tidligere, IN	47 604 502	
Nedbetalt i år, IN	25 799 181	
		-235 741
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**582**

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 01.09.2023.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2018	-206 800 000
	-206 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-196 623
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-196 623**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger fjernvarme (a konto)	-1 597 280
Forskuddsinnbetalinger strøm el-bil (a konto)	-67 200
SUM INNTEKTER	**-1 664 480**

KOSTNADER

Techem	86 900
Fjernvarme	1 580 637
SUM KOSTNADER	**1 667 537**

SUM ENERGIAVREGNING	**3 057**

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
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	206 800 000
Pantelån	235 741 582
Påløpte avdrag	214 662
Beregnede IN-forpliktelser	73 076 729
TOTALT	**515 832 973**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 5,4% av s 740 Kværnerbyen Utomhussameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s 740. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s 740 og utgjør kr 318 582.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i s 740 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 3098240. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

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 via epost oef@obos.no 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 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.

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.

STYREBISTAND

Kværnerbakken Borettslag
v/ styret 28.02.2024

Tilbud på leie av Styreleder

Viser til hyggelig møte. Vi ønsker å bistå og kan tilby følgende priser

Leie av profesjonell styreleder kr. 150 000,- eks. mva. per år. Honoraret faktureres månedlig.

Ekstra arbeid avtales med styret etter behov. Ved ekstraordinære hendelser eller prosjekter som for eksempel full fasade rehabilitering, utskifting av vinduer, utskifting av rør eller tidkrevende nabokonflikter faktureres det timearbeid med kr. 1 250,- + mva. Gjennom god økonomistyring sparer vi i snitt våre kunder for 27% av de totale kostnadene. Vi regner med at vi kan gjøre det samme for dere. Ved oppstart igangsetter vi en økonomisk plan.

Kandidat til vervet:

Vår kandidat til vervet er Johan Hille-Dahl.
Johan er daglig leder i Styrebistand AS Han har erfaring fra eiendomsforvaltning og styrearbeid i sameier og borettslag. Med en master i eiendomsutvikling og en bachelor i økonomi er han utdannet innen eiendomsforvaltning- og utvikling, samt økonomi og regnskap.
Johan har jobbet med eiendomsforvaltning- og utvikling i 5 år, og jobbet som assisterende vaktmester før studier – Han bor på sagene.

Honoraret inkluderer følgende:

- Svare på henvendelser fra seksjonseiere samt offentlige og profesjonelle aktører.
- Gjennomføre inntil 6 styremøter årlig ved deltagelse, innspill og gjennomføring av vedtak.
- Gjennomføre ordinært årsmøte med forberedelser og møteledelse.
- Fakturabehandling/godkjenning i nettportal – Gjennomgang for å sikre at sameiet blir fakturert i henhold til avtale.
- Årlig forhandling av forsikringsavtale og andre avtaler sammen med vår portefølje.
- Gjennomgang av HMS og brannvern på en jevnlig basis i tillegg til en årlig HMS internkontroll.

Øvrig arbeid og tjenester faktureres som ekstraarbeid med kr. 1 250,-+ mva pr. time.

STYREBISTAND

Fordeler med å velge Styrebistand fra Boligforvalterne.

- Vi erfarer ofte at våre kunder sparer mer igjennom vår gode forvaltning enn det våre tjenester koster.
- Vi er profesjonelle forvaltere av sameier og borettslag med lang erfaring.
- Vi vet hvor skoen trykker for en effektiv drift
- Vi har bestiller kompetanse ved inngåelse av større bestillinger og avtaler
- En eiendom som er godt forvaltet pleier å stige i verdi.
- Tidsbruken til de andre i styret reduseres ofte betydelig.

Protokoll til årsmøte 2024 for Kværnerbakken Borettslag

Organisasjonsnummer: 919493666
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 28. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Robin Andersson er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Thea Sofie Kjelland Verngård og Anniken Løberg er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
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: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret har besluttet å nominere Johan Hille-Dahl som kandidat til styrelederververvet i Kværnerbakken. Dette vervet er av stor betydning med betydelig ansvar. Ettersom det ikke har vært sterk interesse internt, har styret valgt å se eksternt etter en passende kandidat. Johan bringer med seg omfattende erfaring og et verdifullt nettverk som kan bidra til å styrke strukturen og tilføre sin ekspertise til styrearbeidet. Kostnaden for å ha en ekstern styreleder er noe høyere enn det som normalt ville vært for en intern styreleder. En intern styreleder har vanligvis ikke fast lønn i form av honorar, men den største delen av honoraret blir generelt tildelt til styrelederen på grunn av det økte ansvaret. Styret har grundig vurdert tilbudet og veid dette opp mot historiske honorarer. Vi ser nå at med flere nye styremedlemmer på vei inn, og i lys av dette, vil solid erfaring og kompetanse hos en ekstern styreleder, kunne bidra til å styrke den samlede kompetansen i styret. Tilbud er vedlagt i årsmøtet.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Johan Hille-Dahl (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Hille-Dahl

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Nina Akubue Bakke (36 stemmer)
Thea Sofie Kjelland Verngård (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Akubue Bakke
Theresa Løvseth Dojokoto
Thea Sofie Kjelland Verngård

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Bårdli (25 stemmer)
Dan Thanh Huynh (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Akubue Bakke
Ole Bårdli
Theresa Løvseth Dojokoto
Dan Thanh Huynh
Thea Sofie Kjelland Verngård

6. 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:
Johan Hille-Dahl (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Hille-Dahl

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Bårdli (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Bårdli

7. Endring av Vedtekter - Implementering og Bruk av Overvåkingskameraer i Borettslaget

Fremmet av: Robin Andersson, Styreleder

Bakgrunn:

I mai 2023 stemte borettslaget for implementeringen av et kameraovervåkingssystem som respons på en langvarig økning i tyveri og innbrudd. Systemet, som ble fullt operativt i oktober 2023, har resultert i en signifikant reduksjon i antallet innbrudd. Dette understreker behovet for å formalisere regler og retningslinjer for bruken av overvåkingskameraer innenfor borettslagets område.

Detaljer:

- Kameraovervåking har blitt installert i flere av borettslagets fellesområder, utstyrt med et smart videoovervåkingssystem.
- Overvåkingskameraene er koblet til en 24-timers bemannet alarmsentral, som ved alarmutløsning har tilgang til sanntidsvideo og kan intervenere ved behov.
- Alle områder som er overvåket med kameraer, skal tydelig merkes med skilting for å informere beboere og besøkende.
- Datahåndteringen vil være i overensstemmelse med personvern og GDPR-regler, utført av en ansvarlig databehandler.
- Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og reagere på innbrudd, tyveri, alvorlig hærverk, feilparkering og forsøpling, samt avdekke skyldansvar i skade og forsikringssaker.

Vilkår for utlevering av opptak:

- Opptak fra overvåkingskameraer kan kun utleveres til politiet eller påtalemyndighet i forbindelse med alvorlige hendelser eller kriminell aktivitet.
- Ved feilparkering og forsøpling kan opptak benyttes som bevis i eventuelle tvister.

Styrets innstilling
Styret, i flertall, støtter fullt ut forslaget om å innføre de foreslåtte endringene i borettslagets vedtekter for å formalisere bruken av overvåkingskameraer. Dette forslaget vil forbedre sikkerheten og tryggheten i vårt borettslag, samt sikre en rettferdig og regulert bruk av overvåkningsteknologi.

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

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endring av Vedtekter - Nye Parkeringsregler i Borettslaget

Fremmet av: Robin Andersson, Styreleder

Bakgrunn:

Siden oppføringen av borettslaget har parkeringssituasjonen vært utfordrende og uoversiktlig. Problemer med langvarig feilparkering eller parkering som hindrer andre kjøretøy har ført til hyppige behov for tauetjenester, noe som representerer en høy kostnad og ulempe for alle involverte. Dette forslaget sikter mot å klargjøre parkeringsreglene og introdusere en mer rimelig og rettferdig løsning for å håndtere feilparkering.

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

Detaljer:

- Parkering skal kun foregå på anviste plasser, gjeldende for alle typer kjøretøy inkludert biler, motorsykler, sykler og andre fremkomstmidler, samt tilhengere.
- Borettslaget gir styret myndighet til å fastsette bøter som korresponderer med målet om å forhindre og forebygge feilparkering i våre felles garasjeanlegg.
- Styret får rett til å ilegge bøter for feilparkerte kjøretøy i garasjeområdet.
- Styret beholder retten til å bestille tauing av feilparkerte kjøretøy ved nødvendighet.
- Styret har myndighet til å tilpasse parkeringsreglene etter borettslagets behov.
- Styret kan inngå samarbeid med parkeringsselskaper eller andre firmaer for å håndheve disse parkeringsreglene effektivt.
- Styret kan søke bistand fra firmaer for drift av et potensielt nytt parkeringssystem.

Styrets innstilling

Styret, i flertall, anbefaler sterkt at forslaget om nye parkeringsregler vedtas for å sikre en mer organisert, rettferdig og effektiv bruk av parkeringsarealene i borettslaget.

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

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Endring av Vedtekter - Regler for Bruk av Robotparkeringssystem

Fremmet av: Robin Andersson, Styreleder

Bakgrunn:

Misbruk eller feilaktig bruk av det automatiserte robotparkeringssystemet har vist seg å kunne påføre betydelige ulemper og kostnader for borettslagets beboere. Ukorrekt bruk kan forårsake at en hel parkeringsrobot blir utilgjengelig, noe som berører alle som har sin bil parkert i systemet. Dette kan også medføre kostbare utgifter relatert til nødvendige utrykninger av serviceteknikere.

Detaljer:

- Alle garasjebrukere, inkludert eiere og leietakere, må gjøre seg kjent med og følge reglene for det automatiske robotparkeringssystemet.
- Eiere er ansvarlige for å instruere andre brukere av deres parkeringsplass om sikker og korrekt bruk av systemet, samt begrensninger angående vekt og størrelse.
- Feilparkering eller misbruk som fører til utrykning av serviceteknikere, vil resultere i en bot til garasjebrukeren, ment å dekke de påløpte servicekostnadene.

Styrets innstilling
Styret, i flertall, anbefaler generalforsamlingen å vedta disse nye retningslinjene for å sikre effektiv og problemfri bruk av robotparkeringssystemet, til beste for alle beboere.

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

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Vedtektsendring - Plikt til å Melde fra om Utleie av Bolig

Fremmet av: Robin Andersson, Styreleder

Bakgrunn:

I lys av flere tilfeller av uregistrert utleie innenfor Kværnerbakken borettslag, har det blitt klart at det er et behov for strengere reguleringer. Borettslaget verdsetter et fellesskap der eierne hovedsakelig selv bor i sine boliger. Det er derfor ønskelig å innføre en formell plikt for boligeiere til å melde fra om eventuell utleie. Dette tiltaket er foreslått for å styrke fellesskapet og sikre at borettslaget primært er bebodd av eiere.

Detaljer:

- Alle beboere som ønsker å leie ut sin bolig må formelt søke og melde fra om dette til styret. Dette gjelder uavhengig av om utleie er tillatt etter generelt lovverk.
- Eventuelle brudd på denne meldeplikten vil resultere i at utleien blir ansett som ugyldig.
- Det foreslås et generelt forbud mot fremleie av både boliger og parkeringsplasser innen borettslaget.
- Disse tiltakene er foreslått for å gi styret bedre kontroll over hvem som bor i borettslaget, og for å motvirke hyppig utskifting av beboere som ikke registreres formelt som leietakere.

Styrets innstilling
Styret støtter fullt forslaget om innføring av plikt til å melde fra om utleie, samt innføring av forbud mot fremleie. Dette er et viktig skritt for å sikre at Kværnerbakken forblir et borettslag med et stabilt og engasjert beboerfellesskap, og for å minimere problemer relatert til uregistrert utleie.

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

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Ny Praksis for Fordeling av Honorar Knyttet til Styreverv

Fremmet av: Robin Andersson, Styreleder

Bakgrunn:

For å sikre en mer rettferdig og jevn fordeling av kostnader gjennom året, samt anerkjenne det økte ansvaret som hviler på visse styreverv, foreslås det en endring i utbetalingen av styrehonorarer. Ved å tilby månedlige honorarer, vil de styremedlemmene som bærer størst ansvar kunne bli kompensert på en måte som reflekterer deres løpende bidrag til borettslagets drift og velvære. Dette vil også bidra til å spre kostnaden jevnt over året.

Detaljer:

- Styrehonorarer foreslås utbetalt månedlig, med umiddelbar effekt, til styreleder og nestleder som er ansvarlig for verifisering og kontinuerlig oppfølgning fakturaer og avtaler. Ved særskilte tilfeller kan det også vurderes til andre styremedlemmer som har et fast stort ansvar.
- Honoraret kan justeres eller stanses om et styremedlem trekker seg fra sitt verv, får redusert sin evne til å bidra effektivt i styret, eller blir avsatt. Denne vurderingen skal foretas løpende av det til enhver tid sittende styre.
- Styrehonorar for neste periode 2025 forhånds godkjennes og settes til 216.500,-

Styrets innstilling

Styret, i flertall, anbefaler på det sterkeste at dette forslaget godkjennes, da det vil sikre en mer rettferdig og representativ kompensasjon for styrets ledelse. Denne nye praksisen vil også bidra til å motivere og beholde nøkkelstyremedlemmer gjennom å anerkjenne deres dedikerte innsats gjennom hele året.

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

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 259 380,-

Styret, i flertall, foreslår ikke en økning av det generelle styrehonoraret for det aktuelle året. Derimot anerkjenner styret det ekstraordinære arbeidet og den omfattende tidsinnsatsen som styret har bidratt med fra mai 2023 til mai 2024. Denne perioden har innebåret en rekke utfordrende prosjekter og hendelser som har krevd betydelig mer innsats enn vanlig, parallelt med opprettholdelsen av den daglige driften.

Detaljer:

- Som kompensasjon for det ekstraordinære arbeidet foreslår styret en økning av styrehonoraret for denne perioden med 20%.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 259 380,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kværnerbakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget står fritt til å velge forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(5) Andelseiere med takterrasse plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring av sedumtak utenfor takterrassen. Med hensyn til bruken av takterrassene, gjelder punkt 4-1 (4) tilsvarende.

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

En del av garasjeplassene er knyttet til andelene i borettslaget. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut innad i Kværnerbyen.

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuseiendommen
Borettslaget har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Borettslaget vil være forpliktet til å betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Borettslaget har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen
Eier av Utomhuseiendommen har rett til, med 6 måneders skriftlig varsel, å kreve at Borettslaget vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m2 bebygd areal i Borettslaget sett i forhold til det totale antall m2 bebygd areal i Kværnerbyen på overtakelsestidspunktet. Eier av Utomhuseiendommen har rett til å gjøre nødvendige justeringer i eierbrøken som følge av endringer i prosjektet og fastsette vedtekter for det tingsrettslige sameiet. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles på Borettslagets generalforsamling.

10-3 Bruksrett til kjørbar atkomstvei
Gnr. 236 bnr. 228 (Kværnerlia borettslag), bnr. 229 (Kværnerbakken borettslag), bnr. 234 (Kværnertoppen borettslag), og bnr. 236 (Kværnerbyen Terrasse Sameie) har bruksrett til kjørbar atkomstvei til egen eiendom via Ingeniørveien over gnr. 236. bnr. 228, 234 og 236. Tilgangen er begrenset til utrykning, samt nyttetransport hvor det ikke er praktisk mulig å benytte de respektive boligselskapenes garasjeanlegg til transporten. Henvendelse om behov for kjøring gjennom Ingeniørveien rettes til styret i Kværnerbyen Terrasse Sameie, som disponerer nøkkel til bom på sameiets eiendom.

10-4 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den selskapet utpeker.

10-5 Info vedr. parkering
Eventuelle inntekter fra parkeringsbøter vil gå direkte til borettslagets driftskonto, noe som vil komme alle beboerne til gode ved å bidra til generelle driftskostnader eller finansiering av felles prosjekter.

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

10-6 Bruk av Robotparkeringssystem
Alle garasjebrukere, inkludert eiere og leietakere, må gjøre seg kjent med og følge reglene for det automatiske robotparkeringssystemet. Feilparkering eller misbruk som fører til utrykning av serviceteknikere, vil resultere i en bot til garasjebrukeren, ment å dekke de påløpte servicekostnadene.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 29.06.2018

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 03.04.2018
Sist endret på generalforsamling 14.05.2019

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

§ 4 Parkering

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

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

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

§ 5. Rensing av sluk på terrasse

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8. Fasadeendringer

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

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

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

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

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet/brannvern

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

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

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

§ 10. Bruk av grill og balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje innenfor rekkverk og vinduer på egne balkonger og markterrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

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

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

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

§ 11 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og 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.

§12. Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

.....

Erklæring

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

.....

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
FRESERVEIEN 11

Dato: 26.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508490
1261

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.236 BNR. 229

Vi viser til bestilling av 20250326 for FRESERVEIEN 11.

GNR. 236 BNR. 229

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.01.2014.

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

6712 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

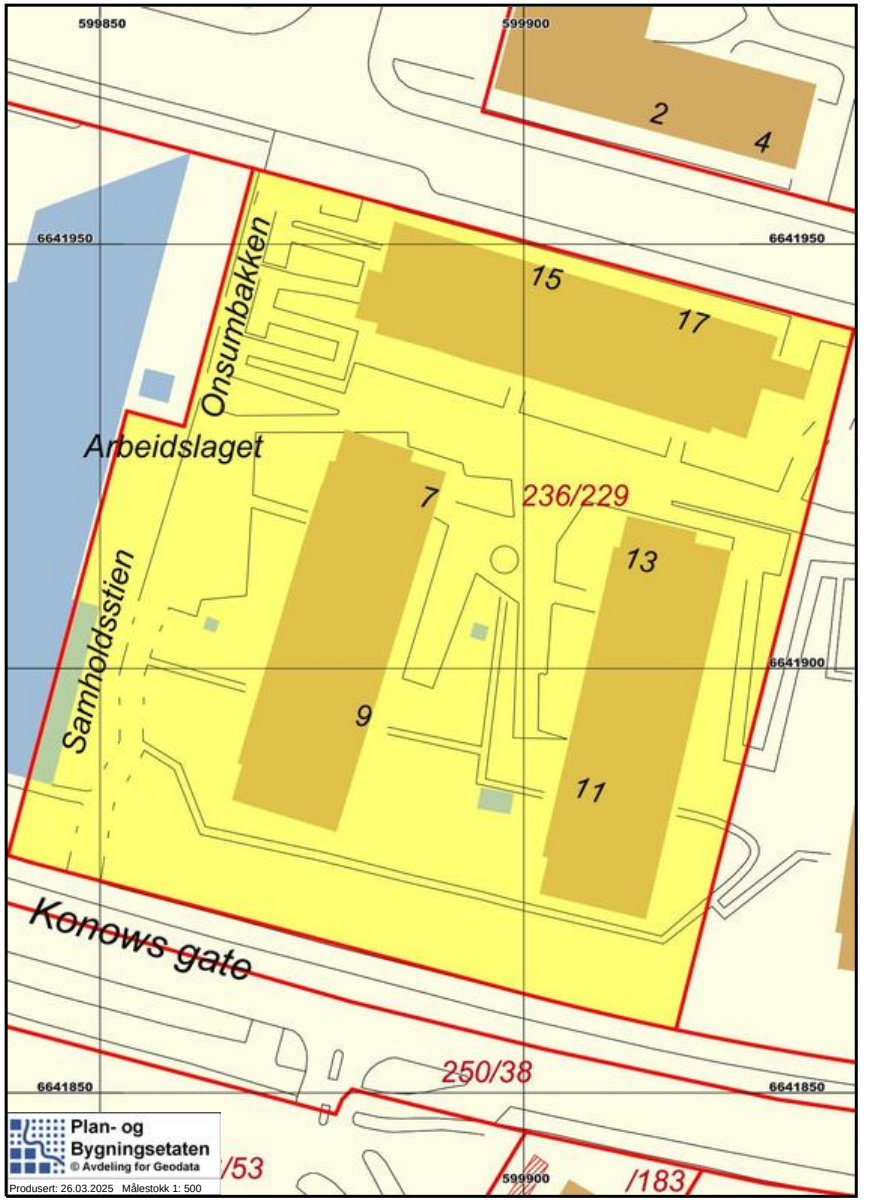
Kristin Tveit
Enhetsleder

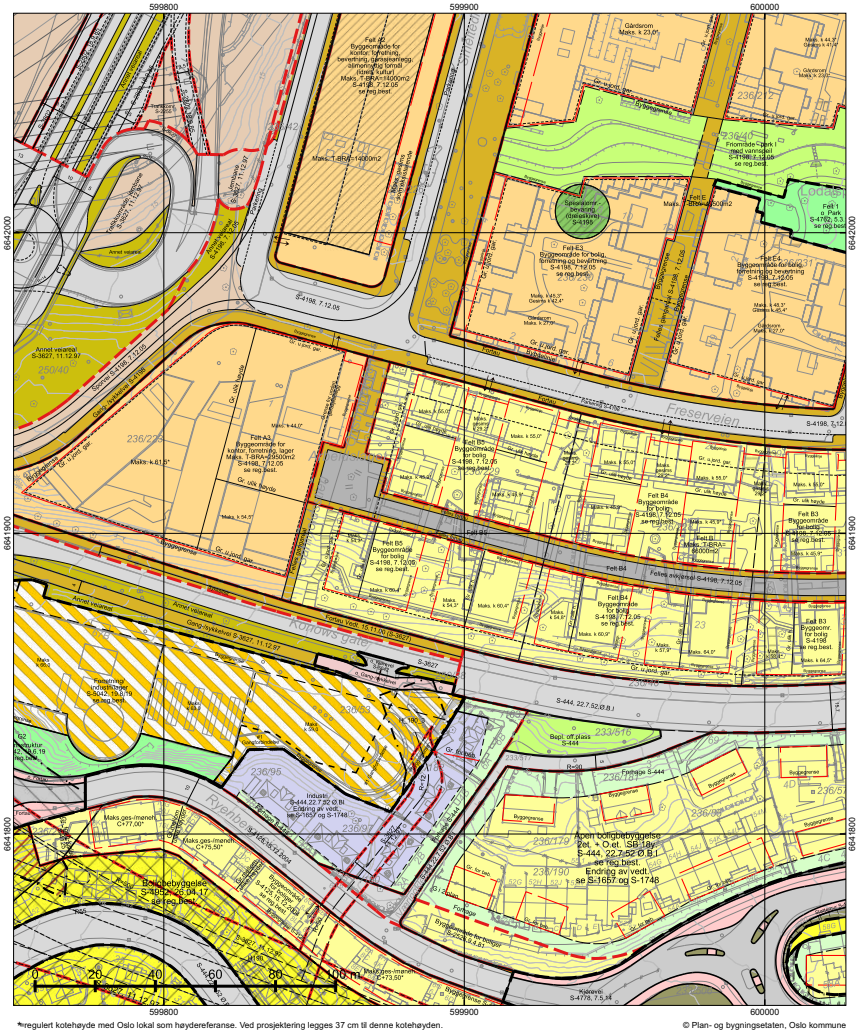
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

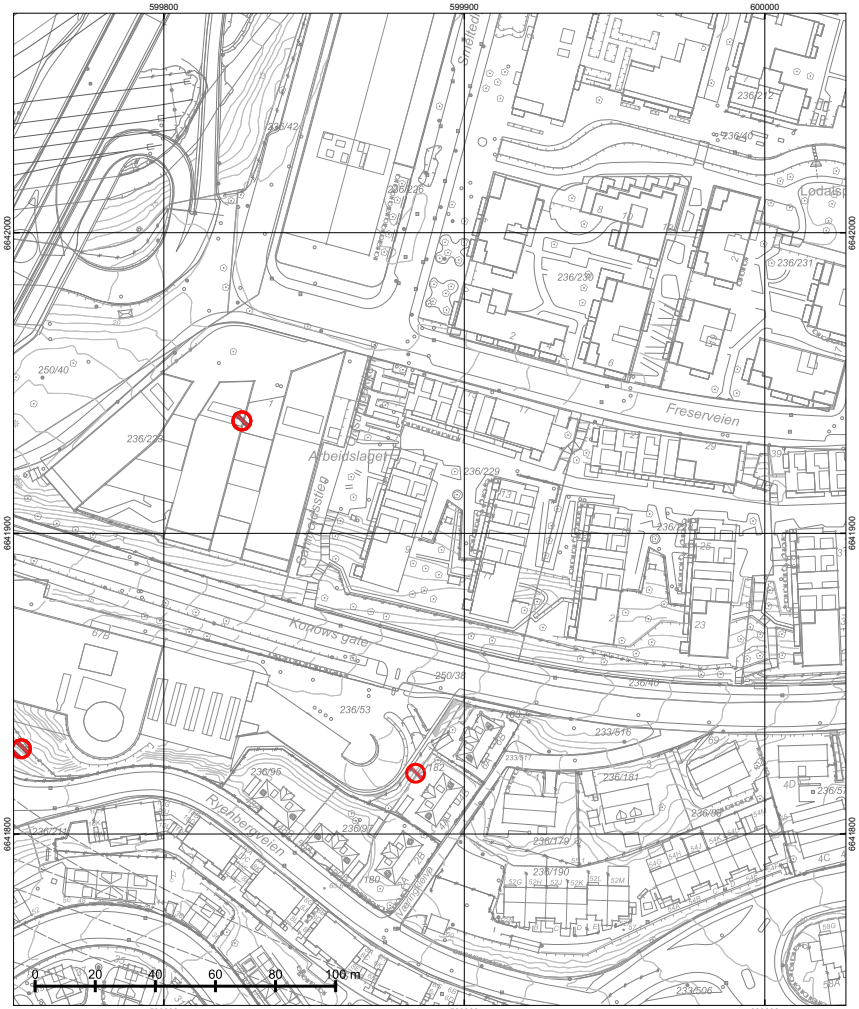
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




599800
599900
600000
6642000
6641900
6641800
0
20
40
60
80
100 m
Felt A2
Byggeområde for kontor, forretning, overnatting, næringsanlegg, samferdselsanlegg, idrettsanlegg, kultur
Maks. T-BRA=14000m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt A3
Byggeområde for kontor, forretning, lager
Maks. T-BRA=2500m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B1
Byggeområde for bolig
Maks. T-BRA=6000m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B2
Byggeområde for bolig
S-4198
se reg.best.
Felt B3
Byggeområde for bolig
S-4198
se reg.best.
Felt B4
Byggeområde for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B5
Byggeområde for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt E1
Byggeområde for bolig, forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt E3
Byggeområde for bolig, forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt E4
Byggeområde for bolig, forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt F1
o. Park
S-4198, 5.3
se reg.best.
Fremtidig park i tilknytning til Akerselva
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Spesialområde bevaring (risteavlinger)
S-4199
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 30-45 grader
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 30-45 grader
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 30-45 grader



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

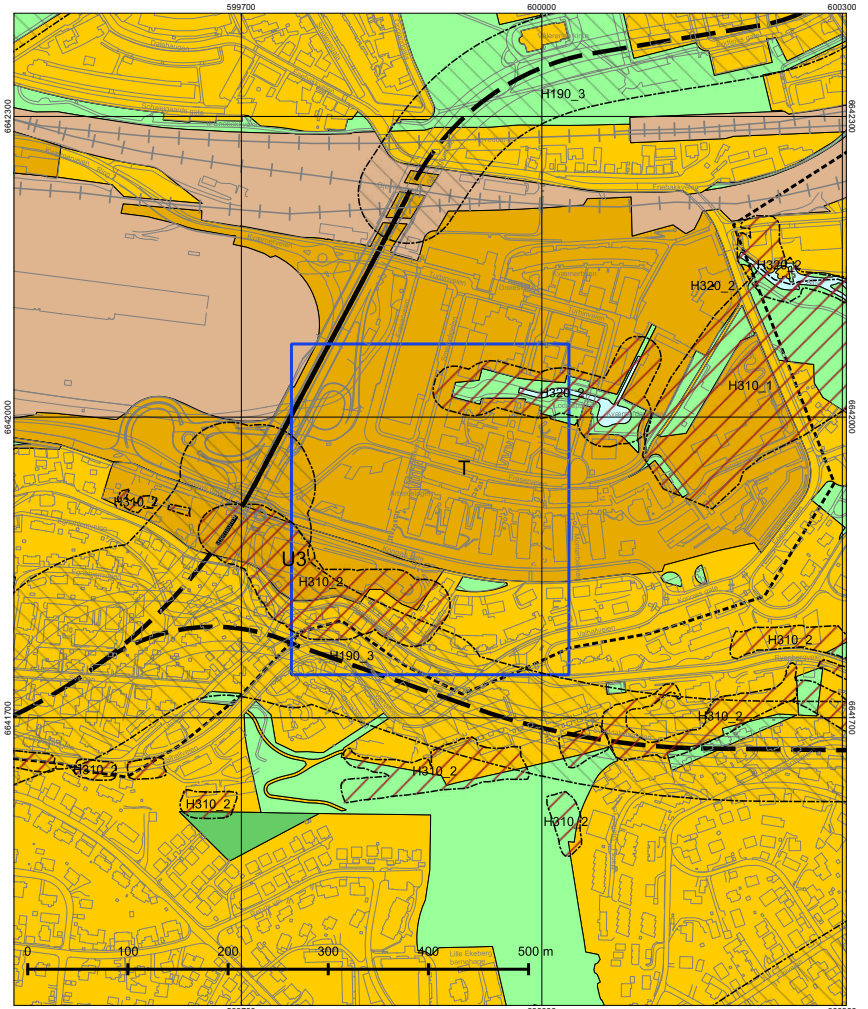
Dato: 26.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140262/ 86508490
Deres ref.: 198289
Adresse: FRESERVEIEN 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/229

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140262/86508490
Deres ref.: 198289

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4198

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

Vedtaksdato: 07.12.2005

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200206126

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200206126

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser

4.1 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse for hvert felt samlet er angitt i m² T-BRA på plankartet.
Arealer til boligformål skal samlet for alle felt ikke overstige 161 000 m² T-BRA.
Arealer til kontor, forretning, lager og bevertning skal samlet ikke overstige 48 000 m² T-BRA. Herav kan arealer til forretning og bevertning samlet ikke overstige 4 000 m² T-BRA. Arealer til skole og barnehage i felt C skal ikke overstige 10 000 m² T-BRA. Parkering på terreng i byggeområder skal medregnes i T-BRA med 15 m² per plass. Garasjekjellere og kjellerboder under terreng inngår ikke i beregning av T-BRA. Garasjeanlegg under gårdsrom, tilbaketrukket fra fasader og som ligger under uteoppholdsareal regnes å ligge under terreng.

4.2 Plassering av bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

4.9 De enkelte byggeområdene
Felt A1: Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Leilighetsfordelingen ved ominnredning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.
Felt A3: Bebyggelse i felt A3 skal utformes slik at den danner en støy- og forurensningsskjerm for boligbebyggelsen i planområdet. Bebyggelsen skal oppføres med nedtrappede høyder fra vest mot øst. Forretning tillates kun innpasset i sokkeletasje. Lager skal ikke være eksponert i fasader mot gate.
Felt B: I felt B tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Leilighetsfordelingen i felt B skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot offentlig vei tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse da sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E og mot friområde: park etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate kan det innpasses boliger en halv etasje over gateplan. Strøkstjenlig virksomhet tillates ut mot offentlig vei med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet. Parkering i sokkeletasje skal være trukket tilbake fra fasade. Bebyggelsen i felt B1 skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 8 meter uten eller med meget lav bebyggelse som sikrer siktlinjer fra bakenforliggende boligbebyggelse. Planen sikrer to tverrforbindelser for gangtrafikk med tilknytningspunkter til Konows gate gjennom felt B. Endelig utforming skal vises i utomhusplanen for felt B som skal innsendes sammen med rammesøknad.

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

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

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

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

Felt F: Leilighetsfordelingen ved ombygging av eksisterende bygninger i felt F stilles fritt.
Leilighetsfordelingen ved nybygg skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms. Ved ombygging av bebyggelse i felt F1 og F2 tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.
Felt F1: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Det tillates innredning av museum i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Bebyggelse legges slik at det dannes et åpent gårdsrom på minimum 550 m². Kvartalene skal ha minst én gjennomgående åpning mot sør og vest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. I sokkeletasje mot vannspeil tillates forretning og bevertning med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet.
Felt F2: En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m² bruksareal i eksisterende bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 200 m².

§ 5. Offentlig trafikkområde

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

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

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

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

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

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

§ 6. Friområde: park

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

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

6.3 Friområde – park III (med balløkke)
Det skal opparbeides balløkke i parkområdet mellom felt C og F. Parken skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelveien. Nødvendig belysning, skilting og drenering av veien tillates i friområdet.

§ 7. Spesialområde: bevaring

Felt A1: Spesialområde: bevaring (kontorbygg)
Bygningens karakteristiske trekk, hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates nye saltaksarker, reorganisering eller samordning av de eksisterende arkene samt tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang. Forretning og bevertning tillates i sokkeletasjen. Det tillates innredning av bolig i bygning som reguleres til spesialområde bevaring

Felt A2: Spesialområde: bevaring (verkstedhall)
Karakteristiske trekk ved eksisterende verkstedhall som hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Overlys kan innplasseres i takflaten inntil 1 meter fra takraft/gesims forutsatt at det harmonerer med bygningen. Verkstedhallens opprinnelige volum skal fremstå som komplett. Gesims skal være gjennomgående. Ny fasade kan etableres mot torg etter riving av tilliggende bygninger. Ny bygningsstruktur kan bygges inn i eksisterende volum frem til byggegrense mot torg i opptil 60 % av fasadelengden og opp til verkstedshallens gesimshøyde som angitt i planen. Ny fasade mot torg tillates med moderne uttrykk. Ny port for innkjøring fra Kværnerveien i bygningens sørlige del kan tilpasses fasaden. Inntil 17 meter dybde av vestre bygningsdel kan disponeres til parkering.

Felt F1: Spesialområde: bevaring (kvernhus)
Karakteristiske trekk ved eksisterende kvernhus, som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av museum i kvernhuset.

Felt F2: Spesialområde: bevaring (bolighus)
Karakteristiske trekk ved eksisterende bygning som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av barnehage i bygningen.

I Felt E3 og i felles avkjørsel mellom feltene A1, E1 og D: Spesialområde: bevaring (dreieskive)
To eksisterende dreieskivers omkrets og opprinnelig plassering skal markeres utendørs på bakkeplan i et kontrasterende materiale. Bygningsdel, nivåforskjell, gangvei og liknende over dreieskiven tillates.

§ 8. Fellesområde

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

8.2 Felles avkjørsel

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

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

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

§ 10. Støybestemmelser

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

§ 11. Teknisk infrastruktur

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

§ 12. Fjernvarme

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 16.03.2018

Deres ref.: Vår ref.: 201309615-39 Saksbeh.: Ingrid Strand Heiberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

Brukstillatelse bygg C - Freserveien 7 - 17 - Felt B5

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

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for bygg C.

Gjenstående arbeider

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

Gjenstående arbeider skal være utført innen 18.03.2018.

Dato for søknad om ferdigattest: 03.09.3018

Følgende tegninger er godkjent "som bygget"

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan 7 bygg A felt B5	E08	12.07.2013	1/49
Plan 8 bygg A felt B5	E09	12.07.2013	1/50
Plan tak bygg A felt B5	E10	12.07.2013	1/51
Plan 4 bygg B felt B5	E14	12.07.2013	1/55
Plan 5 bygg B felt B5	E15	12.07.2013	1/56
Plan 6 bygg B felt B5	E16	12.07.2013	1/57
Plan 7 bygg B felt B5	E17	12.07.2013	1/58
Plan 8 bygg B felt B5	E18	12.07.2013	1/59
Plan 9 bygg B felt B5	E19	12.07.2013	1/60
Plan tak bygg B felt B5	E20	12.07.2013	1/61
Plan 3 bygg C felt B5	E23	12.07.2013	1/64
Plan 4 bygg C felt B5	E24	12.07.2013	1/65
Plan 5 bygg C felt B5	E25	12.07.2013	1/66
Plan 6 bygg C felt B5	E26	12.07.2013	1/67
Plan 7 bygg C felt B5	E27	12.07.2013	1/68
Plan 8 bygg C felt B5	E28	12.07.2013	1/69
Plan 9 bygg C felt B5	E29	12.07.2013	1/70
Plan 10 bygg C felt B5	E30	12.07.2013	1/71
Plan tak bygg C felt B5	E31	12.07.2013	1/72
Plan U1 bygg A felt B5	E32	12.07.2013	1/73
Plan U1 bygg ABC felt B5	E34	12.07.2013	1/75
Fasade nord hus A felt B5	E38	12.07.2013	1/77
Fasade sør hus A felt B5	E43	12.07.2013	1/78
Fasade øst hus A og C felt B5	E39	12.07.2013	1/79
Fasade øst hus B felt B5	E45	12.07.2013	1/83
Snitt B-B hus A og C felt B5	E47	12.07.2013	1/86
Snitt C-C hus A felt B5	E48	12.07.2013	1/87
Utomhusplan	L12	09.06.2016	31/14
Plan U2 Hus A, B, C	E35	07.09.2016	37/13
Plan 1 Hus B	E11	07.09.2016	37/14
Plan 2 Hus B	E12	07.09.2016	37/15
Plan 3 Hus B	E13	07.09.2016	37/16
Plan 1 Hus C	E21	07.09.2016	37/17
Plan 2 Hus C	E22	07.09.2016	37/18
Snitt A-A Hus A og B	E46	07.09.2016	37/19
Fasade vest Hus A og B	E41	07.09.2016	37/20
Fasade sør Hus B og C	E40	07.09.2016	37/21
Fasade nord Hus B og C	E42	07.09.2016	37/22
Fasade vest Hus C	E44	07.09.2016	37/23

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2018 av:

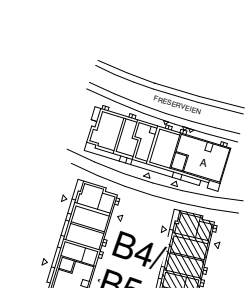
Ingrid Strand Heiberg - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

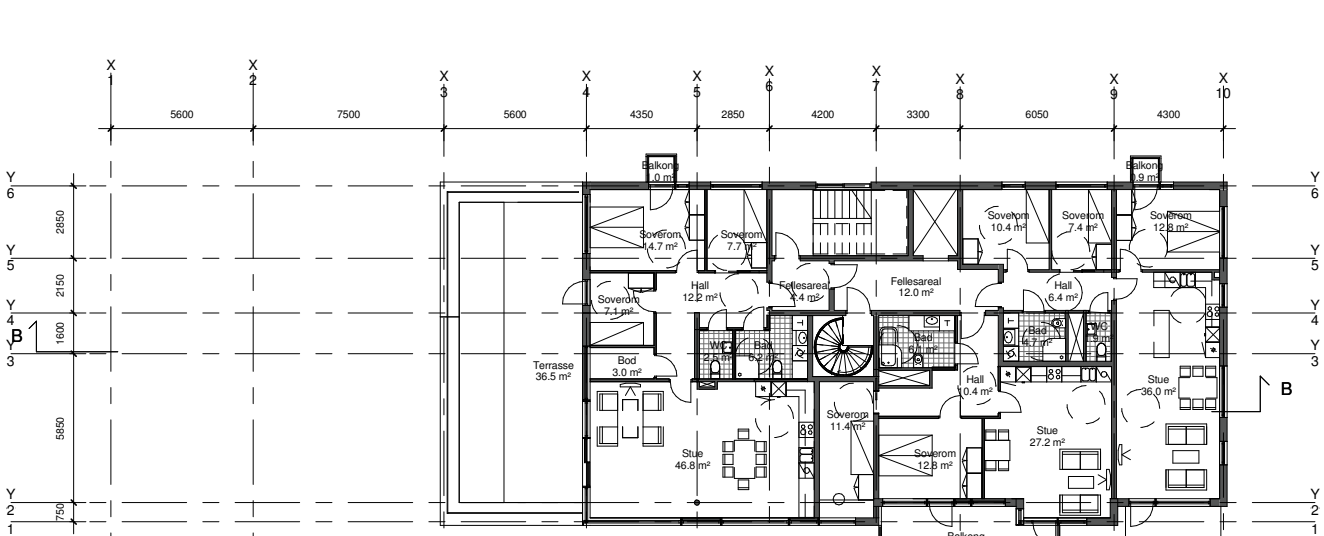
Kopi til:
OBOS KVÆRNERBYEN AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
even.jermstad@obos.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:







Kværnerbyen

OBOS

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

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

Plan 8 bygg C _ Felt B4 og B5

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	12/07/13	1 : 200	CSA	TSW

Filarkiv: C:\Users\Camilla\Documents\Felt B5_Samlefil_camilla.rvt

Tegnings nr.: E28

Rev.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 20-0077/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Freserveien 11 0195 OSLO

Betegnelse: Gnr 236, bnr 229 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no