

Arnljot Gellines vei 37A



Velkommen til

Arnljot Gellines vei 37A



Salgsoppgaven produsert 4. juni 2024

Kværnerhøyden / Lodalen

Strøken og tiltalende 4-roms endeleilighet med sørvendt balkong med utsikt | Garasje m/lader | IN-ordning | Ny i 2023

Prisantydning	3 600 000,-
Fellesgjeld	4 375 000,-
Omkostninger	1 240,-
Totalpris	7 976 240,-
Fellesutgifter pr. mnd	24 765,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2023
Tomt	3 526 kvm, eiet
Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







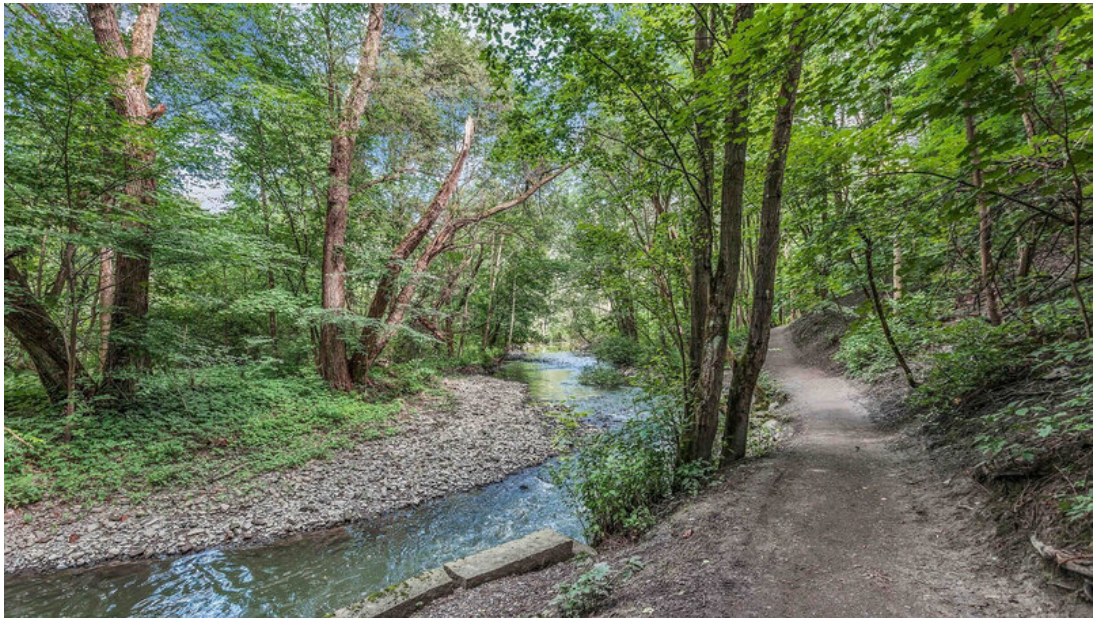
Kort fortalt

Velkommen til en strøken og moderne 4-roms endeleilighet i populære Kværnerhøyden - presentert av Caroline Ephraim i Nordvik. Leiligheten, som var ny i 2023, holder en meget høy standard, med lekre materialvalg. Planløsningen er god, og inneholder bl.a. romslig stue med utgang til en solrik balkong, lekkert HTH-kjøkken, stort, delikat baderom med separat WC, samt 3 soverom. Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker en kombinasjon av høy standard, naturnære omgivelser og bynær beliggenhet.

Kort fortalt:

- Solrik balkong m/flott utsikt over Urskogen og Alnaelva
- Høy standard m/lekre materialvalg
- Garasje
- Felles takterrasse på 190m²
- Vannbåren oppvarming/balansert ventilasjon
- Idyllisk beliggenhet i naturskjønne omgivelser
- IN-ordning
- Felleskostnader kun 4896,-*
- Kun TG1






Svartdalsparken
Bryn 1,8 km
Etterstad
TUVEIEN
Bryn
langs Alnaelva
1,5 km
D10
Grønlandsteiret 1,5 km
via Enebakkveien
D10



Ditt nye nabolag

Boligen ligger i grønne og svært barnevennlige omgivelser i Lodalen med kort vei til barnehage, skoler, offentlig kommunikasjon, treningssted, idylliske parker, flotte idrettsanlegg m.m. Lodalen er et skjermet og tilbaketrukket boligområde mellom Etterstad og Kværnerbyen. Området forbindes med Etterstad via gangbro over togsporet, noe som gir enkel tilgang til flotte grøntarealer.

Kort avstand til kafeer og spisesteder som Åpent bakeri (Kværnerbyen), Farine (Kampen), Kiosk (Galgeberg), Fuglen Coffee Roasters og ZZ Pizza (St. Halvardsgate). På toppen av Arnljot Gellines vei, finner man Kroloftet og Kruttverket kafé og bar. På Kruttverket er det kafé, uteservering, konserter, yogatimer, filmklubb og andre kulturtilbud. Oslo badstuforening har badstu ved Kruttverket med utsikt over Alnaelva. I regi av det kreative kontorfellesskapet Kroloftet avholdes kurs i alt fra keramikk til snekring.

Fra eiendommen er det kort vei til Kværnerbyen. I dag er området forvandlet til et attraktivt boligområde med høy kvalitet. Området ligger rolig tilbaketrukket mellom Ekeberg og Vålerenga og er flott opparbeidet med parkmessig preg. Her er Alnaelva i dag gjenskapt som et vannspeil i et parkdrag sentralt gjennom området. Om vinteren blir vannspeilet omgjort til skøytebane, til stor glede for alle barn.

I nærområdet ligger Vålerenga med sin karakteristiske trehusbebyggelse. Her finner du små kafeer, spisesteder og butikker. I Vålerengaparken kan du nyte timer i solen eller ta med hunden på dressurkurs, da de hver onsdag arrangerer dette gratis. I nærområdet har du også Svartdalsparken og Svartdalen med sin særpregede vegetasjon og turstier langs Alna, over til Østensjøvannet og videre til Østmarka. Stiene er nylig pusset opp, og tar deg gjennom vakker natur.

Fra eiendommen har du kort vei til Oslo Sentrum. På veien passerer du Gamlebyen med Middelalderparken. Her finner du Oslos historiske røtter i form av gamle ruiner og gateløp, som sammen med Ladegården er populære mål for byvandringer. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Kiwi. I nærheten ligger også Fyrstikktorget med et utvalg av butikker, postkontor, apotek, kafé og andre

servicetilbud.

Det mest spennende nærområdet er kanskje Bjørvika. I tillegg til Operaen som står ferdig, er det planlagt nytt Deichmanske Bibliotek, gondolbane til Ekeberg, parker med sports- og lekemuligheter, og ikke minst har Sørenga fått et flott utendørs badeanlegg med strand, brygge og stupetårn. På Ekeberg er det fine tur- og rekreasjonsområder med Skulpturparken, rideskole og Ekebergsletta.

Nærmeste holdeplass med busslinje 37 (nattruter også) og Helsfyr T-banestasjon. Det finnes flere bussforbindelser i Kværnerbyen, Galgeberg (20 og 37) og fra busstoppet i Konows gate (34, 70 og 74). Fra Galgeberg er det også nattruter. Fra Schweigaardsgate går trikk nr. 18 og 19.





Arnljot Gellines vei 37A

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.)	347 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	602 elever, 31 klasser	18 min 1.1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	115 elever, 10 klasser	16 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	587 elever, 39 klasser	18 min 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	378 elever, 24 klasser	25 min 1.8 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	12 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	24 min 1.8 km

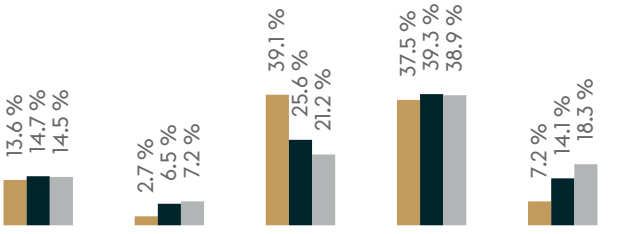
Offentlig transport

Furuveien	Linje 70, 70N	7 min 0.4 km
Bryn stasjon	Linje L1, R12, R13	14 min 1.1 km
Brynseng	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 16, 19	8 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

Barnehager

Dumpa kanvas-musikkbarnehage (...	67 barn	5 min 0.4 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...	73 barn	6 min 0.4 km
Etterstadjordet barnehage (0-5...	124 barn	9 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 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Nygård terrasse ballpl./skøyte...	4 min
Brynseng skole	10 min
Mudo Gym Etterstad	7 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 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 på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bjørvika kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

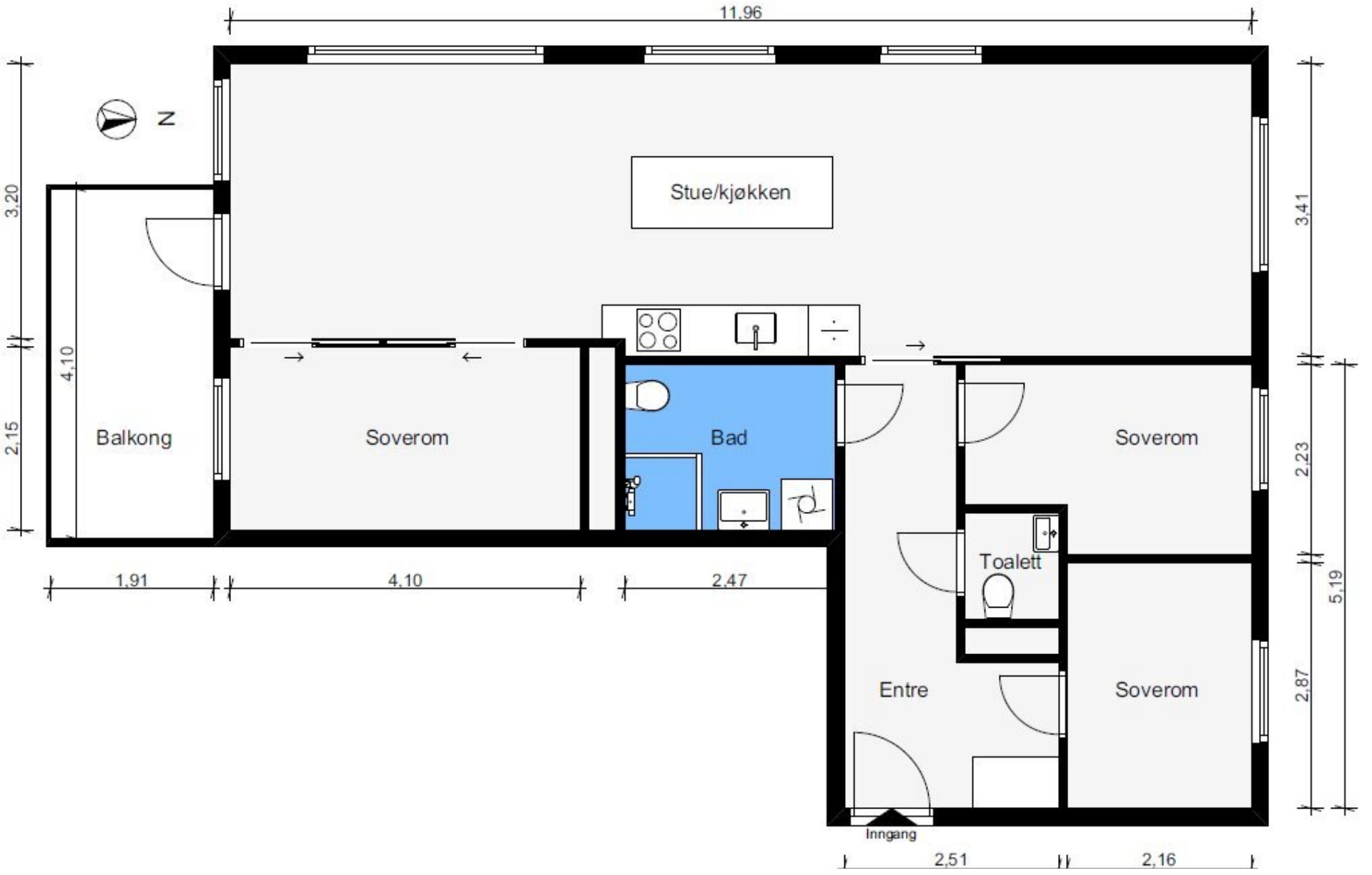
Arealer og innhold

BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, toalettrom, bad, stue/kjøkken og 3 soverom
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 8 kvm. Sørvendt balkong på ca. 8 m², med tilkomst fra stue/kjøkken

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


11,96
N
Stue/kjøkken
3,20
4,10
2,15
Balkong
Soverom
Bad
Soverom
Toalett
Soverom
Entre
Inngang
1,91
4,10
2,47
2,51
2,16
3,41
2,23
5,19
2,87











































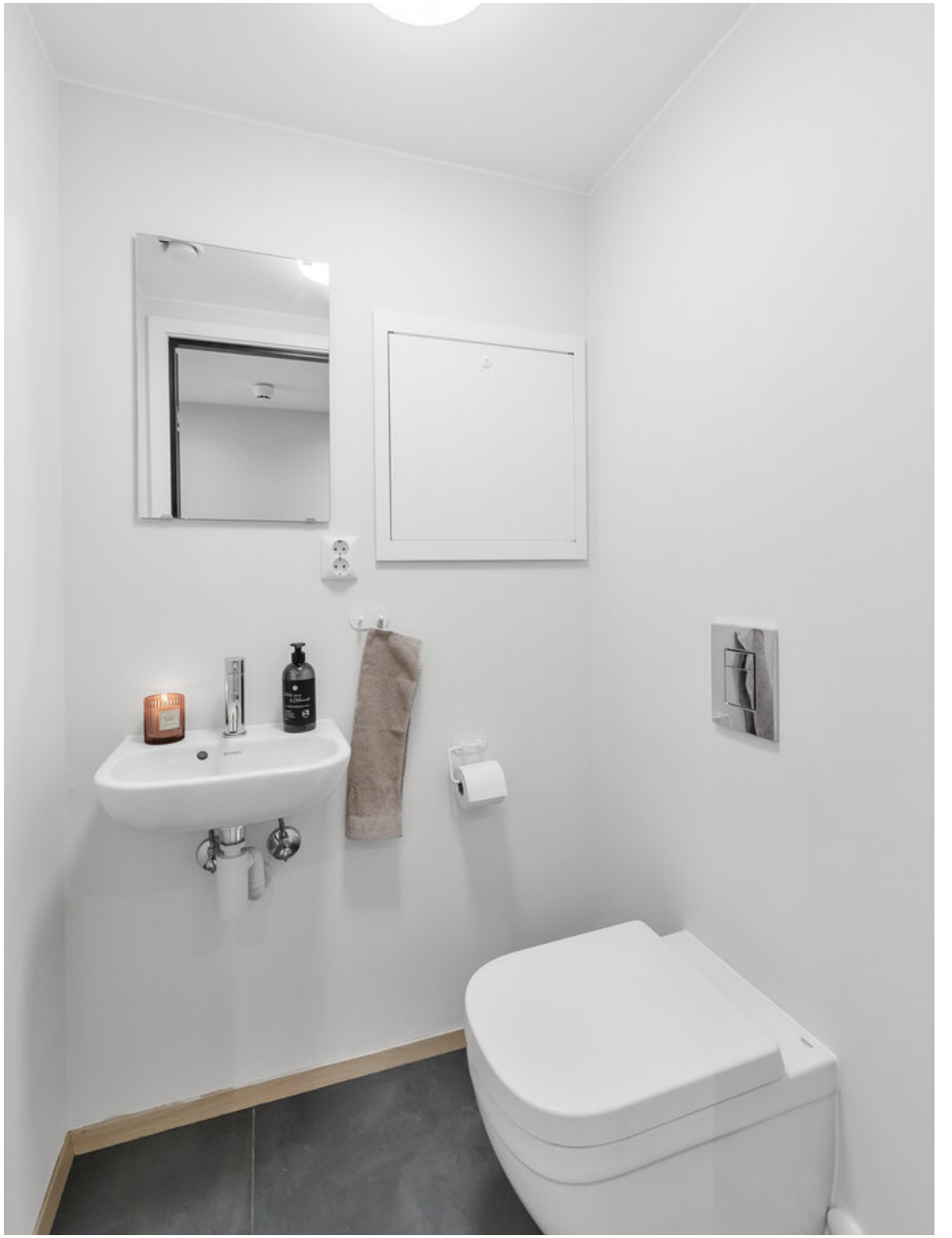


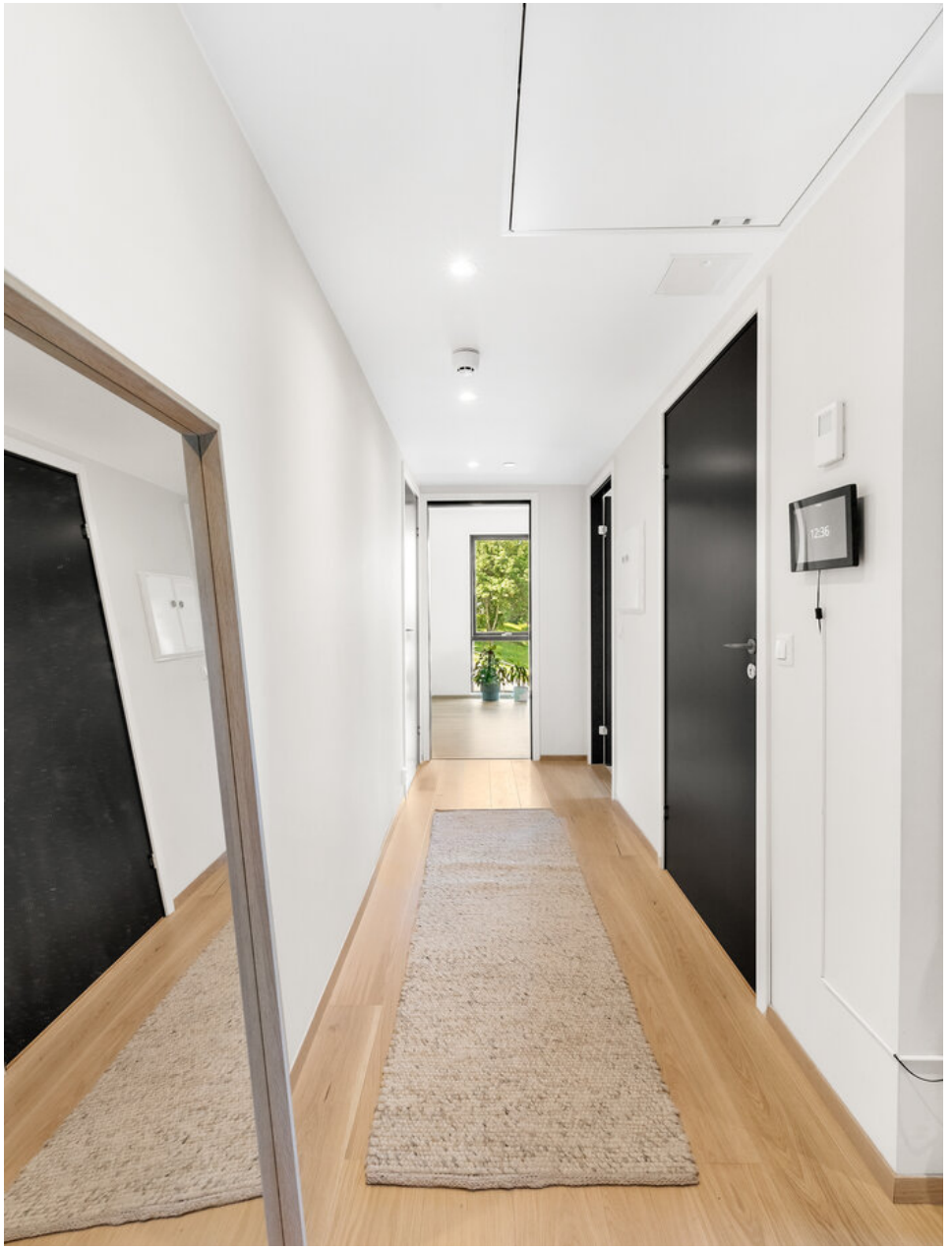


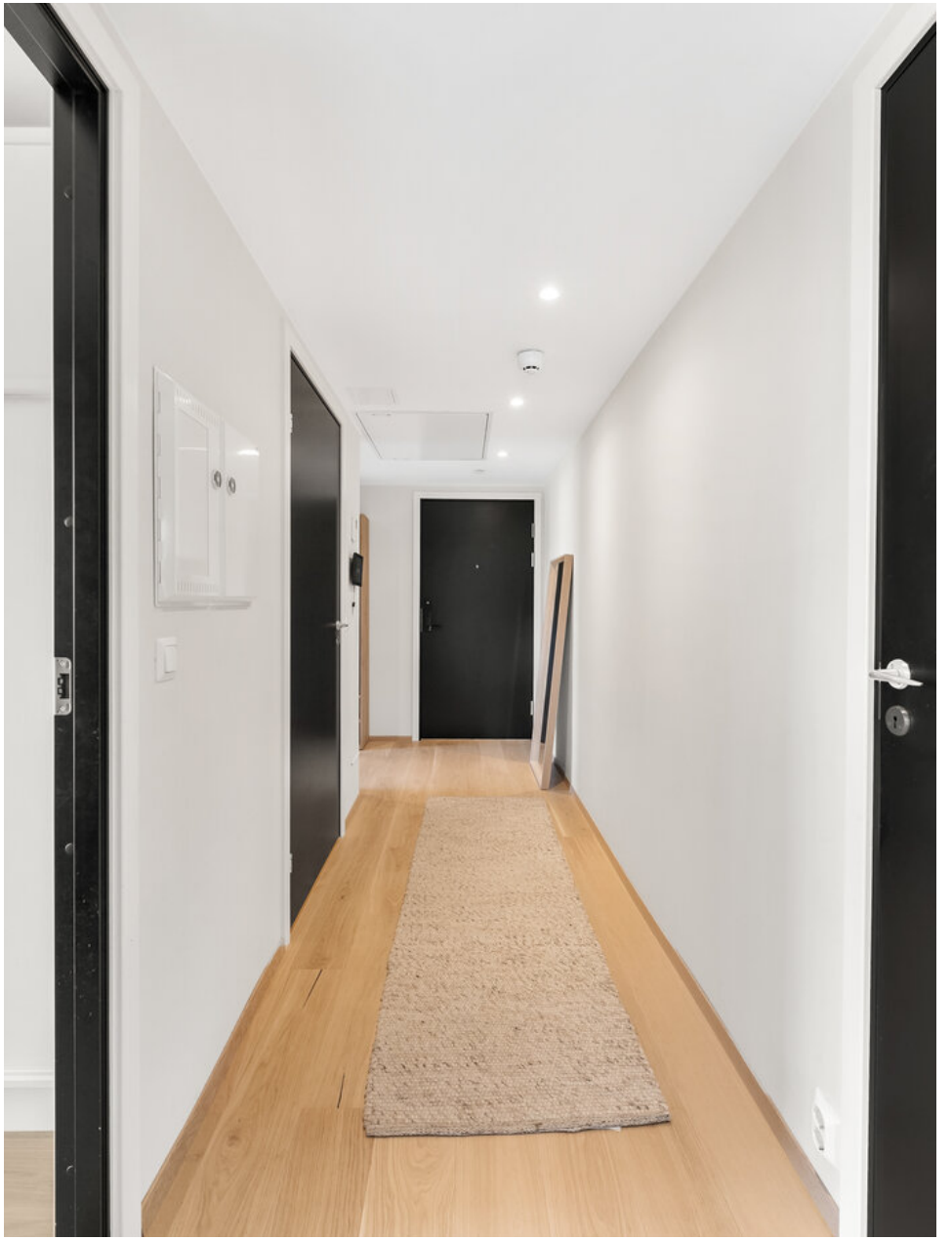

AEG
8000 SERIES | LAVAMAT
ÖKOMix Technology








12:36









Informasjon

Arnljot Gellines vei 37A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0012/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135, bnr 63 i Oslo kommune
Andelsnr 12 i Kværnerhøyden Borettslag, org.nr. 927591480

Selgere
Farhad Sindi
Dleen Khoshabi Dhoski

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)
4 375 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 975 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
11 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
7 976 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
7 986 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
3

Antall soverom
3

Innhold
Boligen ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, toalettrom, bad, stue/kjøkken og 3 soverom.
I tillegg disponerer boligen en bod i kjeller på ca. 5 m².

Standard

Entré:
Innbydende entré som gir et flott førsteinntrykk av leiligheten. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Fra entréen har du direkte tilgang til samtlige rom i leiligheten, noe som gjør planløsningen både praktisk og funksjonell.

Stue:
Lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning, som enkelt deles inn i tre funksjonelle soner: stue, kjøkken og spisestue. Den gjennomtenkte planløsningen gir gode møbleringsmuligheter, og rommet har rikelig plass til sofa, TV-møblement og spisebord. Fra stuen har du utgang til en solrik, sørvendt balkong med flott utsikt over Urskogen og Alnaelva. Utvendig solskjerming på alle vinduer.

Kjøkken:
Lekkert HTH-kjøkken med en praktisk kjøkkenøy, som gir ekstra benkeplass og lagringsmuligheter. Kjøkkeninnredningen har stilrene, slette fronter og en slitesterk benkeplate i laminat. De integrerte hvitevarene inkluderer platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert kjøle- og fryseskap, samt et separat fryseskap. Under oppvaskkummen er det installert en sensor for automatisk lekkasjestopper. Kjøkkenhetten har mekanisk avtrekk til kanal, som sikrer effektiv ventilasjon. Utvendig solskjerming på alle vinduer.

Bad:
Delikat, flislagt bad med gulvvarme som gir en behagelig varme på kalde dager. Baderomsinnredningen inkluderer et stilrent servantskap med en heldekkende servant og 1-greps blandebatteri. Ellers byr badet på duskhjørne med svingbare glassdører og vegghengt toalett. Badet er også utstyrt med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, noe som gjør det praktisk og funksjonelt. Mekanisk avtrekksventil og en spalte for luftgjennomstrømming under dørbladet sørger for god ventilasjon og et sunt inneklima.

WC/toalettrom:
Separat og praktisk toalettrom med en elegant, fritthengende servant og et vegghengt toalett for et stilrent og moderne uttrykk.

Soverom:
Leiligheten inneholder tre romslige soverom, som gir god plass til seng, garderobeskap og annet møblement. Hovedsoverommet har ekstra romslighet og komfort, ideelt for en dobbeltseng og en større garderobeløsning. Utvendig solskjerming på vinduene på hovedsoverommet. De to andre soverommene er perfekte for barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med fleksible innredningsmuligheter for å tilpasse rommene etter dine behov.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad og i toalett-rom, med parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad, plater over kjøkkenbenk og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja. Zaptec ladeboks

Bygningssakkyndig

Per Ole Bjørnstad

Byggemåte

Boligblokk fra 2023 antas å ha være fundamentert med plate på mark til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader er forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon er antatt tekket med membran/papp. Felles takterrasse på ca. 190 m². Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon med videokamera. Flere av dørene i fellesareal kan også styres via app (telefon). Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang.

Vinduer: Vinduer har 3-lags glass, karm og ramme av treverk. Sørvendt og vestvendte vinduene i stue/kjøkken har utvendig solskjerming/screens, som i tillegg til bryter
kan styres via app (telefon). Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen.

Dører: Inngangsdør til boenhet med kodelås fra Yale Doorman, brannklasse EI30 og lydklasse Rw 35. Balkongdør har 3-lags glass, karm og ramme av treverk. Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

Sørvendt balkong på ca. 8 m², med tilkomst fra stue/kjøkken har bærende konstruksjon av betong, terrassebord av impregnert treverk og lys med stikkontakter. Rekkverk av metall måler ca. 1,01 m.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Leiligheten er fra 2023, og har kun fått tilstandsgrad 1.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Ekstra fryser
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Alle lamper

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

A - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme med gulvvarme på bad og toalett, og radiatorer i stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å hatt et strømforbruk på ca. 2 783 kWh de siste 11 månedene. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 24 765,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto fjernvarme, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Kameraovervåkning 45,-
A konto fjernvarme 1.120,-
Felleskostnader 3.731,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01 19.869,-

*Det er mulig å nedbetale fellesgjelden. Da vil de totale felleskostnadene pr. måned bli på kr 4 896,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig var kroner 958 025,- i 2023.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 3 832 098,- i 2023.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar).
Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd
TV/bredbånd ved Global Connect. Beboer må selv inngå individuell avtale om TV/bredbånd.

Borettslaget

Om borettslaget

Kværnerhøyden Borettslag består av 71 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927 591 480, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
- Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Tv/Bredbånd ved Global Connect. Beboer må selv inngå individuell avtale om TV/Bredbånd. Borettslaget har ikke kollektiv avtale.
https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice.
- Det er installert Techem-målere, men borettslaget har foreløpig ikke inngått avtale om individuell avregning av fjernvarme, og varmt tappevann i den enkelte bolig.

Styrets arbeid:
- Styret har jobbet med å få på plass alt det tekniske i borettslaget, inkludert heis, dører og fjernvarmeanlegg, samt fått til forslag om kameraovervåkning og fått dette vedtatt med flertalls stemmer. Det har også vært en del arbeid med utbedringer og oppfølging av feil og mangler etter overtakelse av fellesarealene. Spesielt fjernvarmeanlegget og innregulering av dette, har tatt styret mange timer å følge opp.
- Styret har også jobbet med å få full status og oversikt over serviceavtaler som er inngått og videre innhentet nye tilbud og avtaler der det har blitt sett på som hensiktsmessig.

Fremtidige planer:
- Endring av vaktmesteravtalen som følge av utilfredsstillende og mangelfullt arbeid. Styret er i prosess med å innhente tilbud og iverksette ny avtale som trer i kraft i 2024.
- Togstøy er et kjent problem for mange av beboerne og styret har i samarbeid med andelseier Robin Andersson sendt en klage til utbygger og vurderer å gå videre til sak dersom det ikke oppnås enighet.
- Hagegruppe er etablert og har per dags dato 10 medlemmer som jobber med trivsel i nabolaget og forslag til forbedring av utearealene.
- Styret vil se på mulighet for å etablere gjesteparkering for beboerne ute, samt barnevognsparkering i garasjen.
- Ferdigbefaring av uteområder gjenstår da disse per nå ikke er ferdig.
- Ettårsbefaring av fellesområder vil gjennomføres i løpet av sommeren.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 4 375 000,- pr. 01.05.2024

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

Borettslaget har per i dag 1 lån:
OBOS01-98208119850
Annuitetslån
Restsaldo: 217.276.748,-
Restsaldo andel: 4.374.896,-
Restløpetid: 39 år 1 md.
Term pr. år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.06.2033
Flytende rente på 5,45%

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 30.08 og 28.02. Minimumsbeløpet er kr. 60.000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget så lenge det ikke ser til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8656588

Tomt

Parkering

Bruksrett til parkering på fast oppmerket plass i parkeringskjeller, nr. 7. Bredden er ca. 2,77 m (2,60 ved søyle), og det er maks høyde ca. 2,1 m. Parkeringsplassen har lader til el-bil.
Gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Adkomst

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 Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon

Se ruter.no

Skoler og barnehager

Barnehager:
Dumpa kanvas-musikkbarnehage (0-6 år)
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)
Etterstadjordet barnehage (0-5 år)

Skoler:
Brynseng skole (1-7 kl.)
Høyenhall skole (1-10 kl.)
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)
Jordal skole (8-10 kl.)
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)
Etterstad videregående skole
Hartvig Nissens skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.05.2023.

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:

- Tømrerarbeider: Gerikter
- Utomhus/landskapsutforming: Beplantning av utomhusarealer pga. årstid
- ventilasjon: Finjustering av luftmengder

Gjenstående arbeider skal være utført innen søknad om ferdigattest, senest 01.01.2024. Det har blitt sendt søknad om ferdigattest, men Plan- og bygningsetaten har ikke godkjent denne enda. Per 31.01.2024 krevde de tilleggsopplysninger da søknad var ukomplett. Etterspurt dokumentasjon ble oversendt til Plan- og bygningsetaten 15.04.2024.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Saksnummer: 202451687 - Byggesak
Arnljot Gellines vei 41 - Reparasjon av tidligere sikringstiltak mot Alnaelva
Status: Tillatelse gitt

Saksnummer: 201713840 - Byggesak
Arnljot Gellines vei 41 - Rehabilitering og sikring av fasade mot sør - Nygårdsfabrikken - Tidligere adresse Arnljot Gellines vei 35
Status: Tillatelse gitt

Pågående plansak:
Saksnr: 202102096/202300230
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)/Forslag til revidert reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220) - Fortsettelse av sak 202102096 - Revisjon av småhusplanen - S-5190

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/135/63:
13.04.1855 - Dokumentnr: 900061 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.1862 - Dokumentnr: 917850 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1865 - Dokumentnr: 900083 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1866 - Dokumentnr: 900098 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1876 - Dokumentnr: 924966 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:5
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1895 - Dokumentnr: 992727 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1900 - Dokumentnr: 900223 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1905 - Dokumentnr: 900145 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
17.03.1905 - Dokumentnr: 900146 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1908 - Dokumentnr: 900238 - Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1934 - Dokumentnr: 909964 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1942 - Dokumentnr: 8961 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra gnr 148 bnr 175
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1943 - Dokumentnr: 3152 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ANG. LAGERSKUR
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1944 - Dokumentnr: 5004 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1946 - Dokumentnr: 11421 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1954 - Dokumentnr: 12706 - Erklæring/avtale
ANG. LAGERSKUR
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1958 - Dokumentnr: 6089 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1977 - Dokumentnr: 28637 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1990 - Dokumentnr: 52579 - Erklæring/avtale
Div. bestemmelser bl. a. rett for Oslo lysverker til å sette
opp nettstasjon m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo
lysverker.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.2009 - Dokumentnr: 534728 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kjøpesum NOK 9 000,- for del av eiendommen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2017 - Dokumentnr: 1423198 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

19.12.2017 - Dokumentnr: 1423198 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Gjelder bruksrett til 5 bilplasser i underjordisk parkeringsanlegg
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

19.12.2017 - Dokumentnr: 1423198 - Bestemmelse om gjerde
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2017 - Dokumentnr: 1423198 - Bestemmelse om vannledning
Felles stikkledninger
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2017 - Dokumentnr: 1423198 - Bestemmelse om kloakkledning
Felles stikkledninger
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2019 - Dokumentnr: 1356458 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjelder 5 parkeringsplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

19.12.2017 - Dokumentnr: 1423183 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2

19.12.2017 - Dokumentnr: 1423198 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

19.12.2017 - Dokumentnr: 1423198 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

19.12.2017 - Dokumentnr: 1423198 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:2
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

21.06.2022 - Dokumentnr: 668741 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:15
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om tilrettelegging for fremtidig tilkobling av vann
Bestemmelse om grøfter/kummer

06.12.2022 - Dokumentnr: 1383674 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:21
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Avlysning kan kun skje med samtykke fra rettighetshaver og avgiver

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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: 0,80% av salgssum (min. 45 000,000) – estimert til kr. 49 200,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 148,-

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 130 349,- 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. 3 500,-

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 5. juni 2024

Ansvarlig megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Arnljot Gellines vei 37A

Tilstandsrapport

Leilighet
Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
OSLO kommune
gnr. 135, bnr. 63
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 21.05.2024 **Rapportdato:** 27.05.2024 **Oppdragsnr.:** 21067-1361 **Referansenummer:** JW3421

Autorisert foretak: Certus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Ole Bjørnstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Certus Takst

TAKST AV BOLIG OG EIENDOM I OSLO OG AKERSHUS
Taksteringstjenester som tilbys er blant annet:
- Takst for kjøp av bolig (Forhåndsbefaring, overtakelse, ettårsbefaring og reklamasjonsrapporter).
- Takst for salg av bolig (Tilstandsrapport).
- Verditakster (Forhåndstakst, verditakst for tomt eller bolig).
- Andre oppdrag (reklamasjoner, skaderapporter, byggetegninger, energirådgivning m/m)

Certus Takst | https://www.ctas.no



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
takst@ctas.no
917 90 107

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

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

Leilighet - Byggeår: 2023

Gå til side

UTVENDIG

Boligblokk fra 2023 antas å ha være fundamentert med plate på mark til faste masser. Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader er forblendet med tegl0stein. Flat takkonstruksjon er antatt tekket med membran/papp. Felles takterrasse på ca. 190 m². Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon med videokamera. Flere av dørene i fellesareal kan også styres via app (telefon). Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang.

PARKERING

Bruksrett til parkering på fast oppmerket plass i parkeringskjeller, nr. 7. Bredden er ca. 2,77 m (2,60 ved søyle), og det er maks høyde ca. 2,1 m. Parkeringsplassen har lader til el-bil.
Gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.

Gå til side

INNVENDIG

Entré og soverom med oppbevaringsmuligheter.

OPPVARMING

Vannbåren varme med gulvvarme på bad og toalett, og radiatorer i stue/kjøkken.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad og i toalett-rom, med parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad, plater over kjøkkenbenk og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

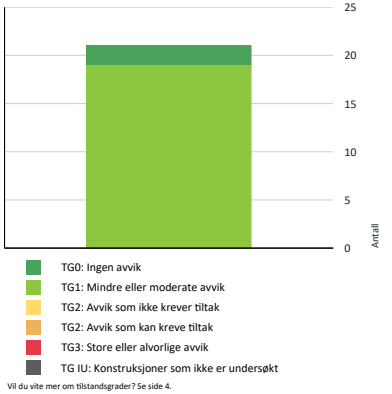
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrader/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et større borettslag og informasjonen i tilstandsrapporten begrenser seg til det som normalt er andelens ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, er derfor ikke undersøkt eller vurdert.
Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om borettslaget kan ha ansvaret for vedlikeholdet. Eier/kunde har ikke opplyst om at boligen har vedlikeholdsansvar for fellesdeler. Ytterligere informasjon om fordeling av vedlikeholdsansvar finnes i vedtektene for borettslaget.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldene ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alder. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Bygningsdeler som er nyere enn 2010 som har blitt registrert med avvik ut fra forhåndsgodkjente løsninger (preaksepterte ytelser), kan allikevel være tilstrekkelig utført, men det må fremlegges dokumentasjon (analyse) som kan vise til at funksjonskrav i byggteknisk forskrift er ivaretatt.

Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert TG.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår fra Ambita Infoland._

UTVENDIG

Bygning

Boligblokk fra 2023 antas å ha være fundamentert med plate på mark til faste masser.
Bærende veggkonstruksjon og etasjeskiller av betong. Fasader er forblendet med tegl0stein.
Flat takkonstruksjon er antatt tekket med membran/papp. Felles takterrasse på ca. 190 m².

Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon med videokamera. Flere av dørene i fellesareal kan også styres via app (telefon). Tilgang til boenhet via heis og felles trappegang.
Bygninger som ble ført opp tidligere enn byggteknisk forskrift (TEK 17), er naturligvis bygget etter de gjeldende kravene ved søknadstidspunktet for bygningen. Blant annet er kravene til lyd, ventilasjon, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, endret.

PARKERING
Bruksrett til parkering på fast oppmerket plass i parkeringskjeller, nr. 7. Bredden er ca. 2,77 m (2,60 ved søyle), og det er maks høyde ca. 2,1 m.
Parkeringsplassen har lader til el-bil. Gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.

TG 1 Vinduer

Vinduer har 3-lags glass, karm og ramme av treverk. Sørvendt og vestvendte vinduene i stue/kjøkken har utvendig solskjerming/screens, som i tillegg til bryter kan styres via app (telefon).
Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen.

TG 1 Dører

Inngangsdør til boenhet med kodelås fra Yale Doorman, brannklasse EI30 og lydklasse Rw 35.
Balkongdør har 3-lags glass, karm og ramme av treverk. Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen.
Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong på ca. 8 m², med tilkomst fra stue/kjøkken har bærende konstruksjon av betong, terrassebord av impregnert treverk og lys med stikkontakter.
Rekkverk av metall måler ca. 1,01 m.

INNVENDIG

Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser på bad og i toalett-rom, med parkett ellers.
Vegger: Fliser på bad, plater over kjøkkenbenk og malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Overflatene har normal bruksslitasje. Noen gliper på grunn av bevegelse. Dette er vanlig for nye bygg, men utbedres ofte under ettårsbefaringer.
Etteråsbefaring skal gjennomføres 3. juni 2024.
I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller. I en brukt bolig må det påregnes noe vedlikehold av overflatebehandlingen på overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulvoverflate ble målt med stikkprøver på tilgjengelige flater med Leica L6G laservater, som har målenøyaktighet +/- 0,2 mm/m inntil 70 meter. Det ble ikke avdekket skjevheter som tyder på setninger eller øvrige problemer med bygningen, men lokale ujevnheter kan forekomme. Høydeforskjell ble målt til ca. 9 mm.

TG 0 Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. En bolig som er 3 etasjer over bakkeplan trenger vanligvis ikke å bli målt for radon, i henhold til DSA. Dette er på grunn av at radonforekomst synker for hver etasje over bakkeplan.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).

TG 1 Innvendige dører

Dørene ble visuelt undersøkt ved bruk av stikkprøver, der det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører i boligen. Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår 2023.

I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse med beskrivelse, godkjenninger og bilder, vurderes tilstandsgraden etter alder. For innbygget sisterne til vegghengt toalett og der det registreres fall utenfor dusjsone som er mindre enn 1:100 og oppkant på 15 mm ikke er synlig. Disse bygningsdelene vil vurdert etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Selv om det ikke er framlagt dokumentasjon, kan bygningsdelen være riktig utført, men at løsningene ikke kan bekreftes.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.

3. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver. Det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Dusjsone med ca. 1:50 fall til sluk.
Fall på gulv utenfor dusjsone har ca. 1:100 fall til sluk.
Høydeforskjell fra sluk til flisoverflate på gulv ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 40 mm.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk plassert i dusjhjørne/dusjnisje. Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Bygningsdelene er skjult og tilstandsgraden vurderes ut fra alder.

3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning har servantskap og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjhjørne/dusjnisje har svingbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det registreres mekanisk avtrekksventil og spalte for luftgjennomstrømning under dørblad. Tilstrekkelig avtrekk registrert ved bruk av papir mot ventil.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført, da det var inspeksjonsluke i soverom mot bad. Det gjøres oppmerksom på at en måltaking et sted, ikke nødvendigvis har sammenfallende resultater ved hulltaking et annets sted. Målingene av relativ luftfuktighet ble registrert til å være innenfor normalområdet og lavere enn i boligen ellers.

KJØKKEN

Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy har slette fronter og benkeplate av laminat. Overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kombinert kjøle- og fryseskap og fryseskap.
Sensor for automatisk lekkasjestopper er synlig under oppvaskkum.

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenhette/ventilator med mekanisk avtrekk til kanal. Tilstrekkelig avtrekk registrert ved bruk av papirark.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalett-rom har fritthengende servant med 1-greps blandebatteri. Det registreres tilstrekkelig vanntrykk og avrenning, ved visuell besiktigelse.
Vegghengt toalett med synlig spalte for eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne og automatisk lekkasjevarsler.
Det registreres mekanisk avtrekksventil og spalte for luftgjennomstrømning under dørblad. Tilstrekkelig avtrekk registrert ved bruk av papir mot ventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør

Vannrør av plast/rør i rør system. Kurser er merket i fordelerskap.
Fordelerskap har åpning i fliser under toalett og eventuelt lekkasjevann skal ledet ut og videre til sluk. Hovedstoppekran ble funksjonstestet, og virket som tiltenkt under befaring.

Trykk og avrenning ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vanninstallasjoner samtidig i boligen.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast ble kontrollert ved avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig.
Tilstandsgraden vurderes etter alder, da det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførelse og bygningsdelen for det meste er skjult.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med aggregat i himling i entre. Filter må skiftes minimum hvert år.
Ventiler for tilluft i rom for varig opphold og luftgjennomstrømning via spalte under dørblad.

Avtrekk over kokesone, toalett-rom, stue/kjøkken og på bad. Det registreres tilstrekkelig avtrekk ved bruk av papirark mot avtrekksventiler og ventilator.

Varmtvannstank

Felles varmtvann. Bygningsdelen er ikke vurdert da det ikke er varmtvannsbereder innvendig i boenheten.

Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer i stue/kjøkken og gulvvarme på bad og toalett-rom.

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden vurderes etter alder, da bygningsdelen er skjult.

TG 1 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.

BESKRIVELSE
Fordelerskap har totalt 11 kurser med 9 fordelingskurser, overspenningsvern og lastbryter på 40 ampere i henhold til kursliste.
Nytt anlegg i 2023 med samsvarserklæring fra 30.04.2023.

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.
   2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Nytt anlegg i 2023 med samsvarserklæring fra 30.04.2023.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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

Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

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.

Boenheten er tilkoblet sentralt brannvarslingsanlegg, sprinkleranlegg for automatisk brannslukking og har brannslukningsutstyr (6 kg pulverapparat). Utstyret er ikke funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en 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

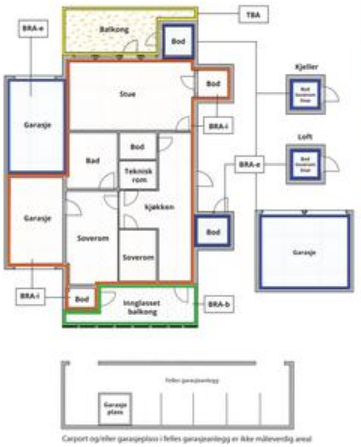
Hva er måleverdig areal?

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.

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.

Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etasje	81			81	8		81
Kjeller		5		5			5
SUM	**81**	**5**			**8**		**86**
SUM BRA	**86**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Toalettrom, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller		Bod i fellesareal	

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i tilstandsrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.

For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal).
BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.
På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) skal montasjekanaler, piper og lignende, regnes med.

ROMHØYDER
Romhøyder av utvalgte rom ble målt til 2,56 m i stue/kjøkken, 2,21 på bad og 2,20 m i entré.
Målingene ble gjennomført som stikkprøver, er tilfeldig valgt, vil kunne variere i rom som følge av skjevheter i tak/himling og gulv, samt at det kan også være nedsenk eller kanaler som gjør at tak-/himlingshøyden vil variere og høydetallet må sees på som et omtrentlig tall.

BOD I FELLESAREAL
Bod i fellesareal er et tilleggsareal som boenheten disponerer, utover BRA-i (internt bruksareal). Bodarealet ble fremvist av eier/kunde. Det opplyses om at hvis det er fremvist bodareal som har blitt tatt i bruk, men en annen boenhet har bruksrett til eller at arealet blir omdisponert senere, vil bodarealet kunne endres.
Bodarealet er et oppbevaringsareal og inneholder som oftest en del inventar, og alle arealmålinger må derfor sees på som omtrentlig.

Fellesareal har innlåst sykkelparkering i garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Det forutsettes at krav til branncelleinndeling, rømningsvei, dagslysflate og takhøyde er ivaretatt, da bygningen har mottatt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

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)
Leilighet	80	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2024	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Farhad Abdulsalam Sindi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	63	0	0	3526.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Arnljot Gellines vei 37 A

Hjemmelshaver
Kværnerhøyden Brl Hjemmel AS

Kommentar
Informasjon i henhold til Ambita.

Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Kværnerhøyden borettslag	927591480		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Dleen Khoshabi Dhoski og Farhad Abdulsalam Sindi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
12	44 562	*21.12.2023*	4 375 470	*21.12.2023*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleiligheten er i Kværnerbyen i bydelen Gamle Oslo, og har sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.
-

Om tomten

AREAL
Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Byggesøknad godkjent: 2020. Igangsettingstillatelse/IG: 2021. Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse.
Gjeldende reguleringer for eiendommen kan finnes hos Oslo kommune, Planinnsyn.

FELLESKOSTNADER
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 24.765,– pr. md.
Kameraovervåkning 45,-
A konto fjernvarme 1.120,-
Felleskostnader 3.731,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01 19.869,-
Det påløper felleskostnader for parkering.
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4.375.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024. IN innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.8. og 28.2. på borettslagets felleslån.

VEDLIKEHOLD
Fremlagt rapport fra årsmøte/generalforsamling for borettslaget, inneholder ingen liste over vedlikeholdet som har blitt gjennomført de senere årene. Eventuelle spørsmål om vedlikehold som har blitt gjennomført i regi av sameiet/borettslaget, må fremmes til styret.
-

Opplysninger i tillstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.

Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	8656588			

Kommentar
Forsikring av borettslagets bygning/fellesareal.

Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema.		Egenerklæringsskjema ble etterspurt, men er ikke blitt mottatt før befaring. Opplysningene skal være vedlagt i salgsoppgaven.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Plantegning, 3. etasje.	01.06.2019		Gjennomgått	0	Nei
Midlertidig brukstillatelse.	21.04.2023	Oppføring boligblokk.	Gjennomgått	0	Nei

Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 tjeneesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 brannteknisk 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.

Arnljot Gellines vei 37A, 0657 OSLO
Gnr 135 - Bnr 63
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

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

Norsk takst, 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/JW3421

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Oppdragsnr.
34-0012/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dleen Khoshabi Dhoski	Farhad Sindi

Gateadresse
Arnljot Gellines vei 37A

Poststed	Postnr
OSLO	0657

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 34-0012/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Zaptec ladeboks

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 34-0012/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 34-0012/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 34-0012/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dleem Dhoski	f6820359e9ff71fb675e2228 03fd11f985e28b1d	04.06.2024 08:09:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Farhad Sindi	6460fe33d201d9045f39763 39e654ddf287d7fef	04.06.2024 07:46:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 34-0012/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Nordvik Bjørvika
v/Malin Elisabeth Gjerde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: m.gjerde@nordvikbolig.no

7833303 2362/12 24.05.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.05.2024.

Boligselskap:	2362 Kværnerhøyden Borettslag
Organisasjonsnr:	927.591.480
Andelseier:	Farhad Abdulsalam Sindi Dleen Khoshabi Dhoski
Leieobjektnr:	12
Adresse:	Arnljot Gellines Vei 37 A, 0657 OSLO
Andelsnummer:	12
Borettsinnskudd:	kr 1.875.000,–
Hjemmeside:	Ingen

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. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8656588.
- 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.
- IN innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.8. og 28.2. på borettslagets felleslån.
- Tv/Bredbånd ved Global Connect. Beboer må selv inngå individuell avtale om TV/Bredbånd. Borettslaget har ikke kollektiv avtale. https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice.
- P-plassene er sikret som vedtektsfestet bruksrett. Ingen annen tinglysing. Det påløper felleskostnader for parkering.
- Det påløper administrasjonsgebyr ved eierskifte av parkering etter gjeldende satser.
- Vi forutsetter av plassen følger med hvis ikke annen informasjon gis av megler.
- Det er installert Techem-målere, men borettslaget har foreløpig ikke inngått avtale om individuell avregning av fjernvarme, og varmt tappevann i den enkelte bolig.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208119850	A	217.276.748,-	39 år 1 md.	12	01.06.2033	Flyt	5,45%

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 24.765,– pr. md.
Herav:

Kameraovervåkning	45,-
A konto fjernvarme	1.120,-
Felleskostnader	3.731,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	19.869,-

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	140,-	119.670,-	44.562,-	4.375.470,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208119850	4.374.896,-	19.869,-	01.06.2033	4.834,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4.375.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Lindland tlf.22 86 58 20 ev. pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kværnerhøyden Borettslag , 0 , e-post: kvaernerhoyden@styrerommet.no.

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2362
Kværnerhøyden Borettslag

Velkommen til årsmøte i Kværnerhøyden 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 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2362

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. Fastsettelse av honorarer
6. Manglende støyskjerming
7. Hagegruppas planteforslag
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kværnerhøyden 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.

Styrets innstilling

Hege Røyert foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Røyert 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.

Styrets innstilling

Rolf Otto Torbjørn Ergon innstilles som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Rolf Otto Torbjørn Ergon er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2362 Årsrapport inkl. årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000.

Sak 6

Manglende støyskjerming

Forslag fremmet av:
Robin Andersson, eier av andel 16

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Kværnerhøyden Borettslag, beliggende i Arnljot Gellines Vei 37a-c, Oslo, har siden ferdigstillelsen sommeren 2023 vært utsatt for alvorlige støyproblemer fra den nærliggende jernbanen. Dette har hatt en direkte og negativ innvirkning på beboernes livskvalitet, spesielt for de som bor i A-blokken nærmest sporene.

Til tross for gjentatte forsøk på å løse situasjonen gjennom dialog med utbygger, har borettslaget ikke oppnådd nødvendige tiltak for å redusere støybelastningen. En støyrapport fra Norconsult, som utbygger har basert

seg på, har vist seg å ha betydelige begrensninger og har ikke tatt hensyn til de unike topologiske forholdene og den spesifikke støyen fra togmøter og nedbremsinger. Dette har ført til at de faktiske støynivåene beboerne opplever, langt overstiger helsemessig forsvarlige og lovlige grenser.

Oppsummering

Forslaget om tildeling av kr. 145.000,- foreslås hentet fra bokført driftsoverskudd og vil ikke gå ut over felleskostnader. Dette skal dekke:

- Juridisk håndtering av støyproblemer (Utforming av klage ca 10-15 timers arbeid av jurist med ekspertise innenfor fagområdet)
- Ny støyrapport. Borettslaget går til anskaffelse av en ny støyrapport som benytter seg en annen støy- og spredningsmodell for å beregne støyen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å sette av midler for juridisk eskalering av klage angående støyskjerming. Styret ønsker at det utarbeides et realistisk kostnadsoverslag, men vil garantere at tiltaket gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske rammer og uten at det vil gi økte felleskostnader.

Tilleggsinformasjon fra styret

Styret er allerede i dialog med aktuelle firma som kan utføre nye målinger og utarbeide ny støyrapport. Vi har mottatt et prisestimat fra Brekke & Strand Akkustiikk AS. Se vedlegg,

Styret vedlegger også vår klage til utbygger vedrørende manglende støyskjerming. Klagen er utformet i samarbeid med beboer Robin Andersson. Klagen redegjør for den uakseptable støysituasjonen beboerne i borettslaget er utsatt for, og presenterer krav om nødvendige tiltak for å sikre et sunt og trygt bomiljø.

Styret mottok svar fra utbygger 16. april 2024. Utbyggers utgangspunkt er at Kværnerhøyden er prosjektert og oppført iht. gjeldende retningslinjer. De vil likevel ta en ekstra gjennomgang av forutsetninger i støyprosjekteringen og ber om at evt. nye støymålingene gjort av fagpersoner oversendes for vurdering av deres fagkyndige.

Forslag til vedtak

Det foreslås at generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag godkjenner tildelingen av estimert 145.000,- fra driftsoverskuddet til ny støyrapport og juridisk håndtering. Dette vil direkte forbedre beboernes livskvalitet og sikre et sunt bomiljø ved å holde utbygger ansvarlig for sine forpliktelser.

Vedlegg

2. 240418 Arnljot Gellines vei 37_støymåling.pdf

3. Klage til utbygger - Krav om tiltak angående støy fra tog i Arnljot Gellines Vei 37a-c_250324 2.pdf

Sak 7

Hagegruppas planteforslag

Forslag fremmet av:
Hagegruppa v/Hege Røyert

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hagegruppa på Kværnerhøyden har per i dag 10 medlemmer. Gruppa har som mål å skape trivelige og innbydende uteområder for alle beboere i Kværnerhøyden. Vi tror at et frodig og levende uteområde ikke bare vil bidra til økt trivsel og bokvalitet, men vil også bidra til å øke verdien på boligene i borettslaget.

Hagegruppas planteforslag

Hagegruppa har utarbeidet et detaljert forslag for beplantning av Kværnerhøyden Borettslag, som inkluderer en variert blanding av dyrkekasser, hekker, frukt- og bærtrær, bærbusker, blomster og dekorative planter for fire utvalgte områder innenfor borettslaget. Forslaget er nærmere beskrevet i vedlegget og omfatter:

- Område #1: Innføring av dyrkekasser i cortenstål for beboernes egendyrk, hekk med busker med spiselige bær som rips og solbær, og klatreplanter/busker med spiselige bjørnebær.
- Område #2: En bøkehekk for skjerming gjennom alle årstider, utvalg av frukt og bærtrær som kirsebærtrær, samt flere bærbusker for samplanting.
- Område #3: Bøkehekk kombinert med skyggetålende planter som bladliljer og alunrot, ideelt for områder med lite direkte sollys.
- Område #4: Inkluderer klatrehortensia for å forvandle vegger til grønne oaser, prydbusker som syrin, og plantekasser med prydgress eller bambus for å skape atmosfære og skjerming på uteplassen.

I vedlegget presenteres også retningslinjer for lån av dyrkekasser til dyrking, inkludert ansvarsområder, tildelingsprinsipper samt bruk og vedlikehold av pallekarmene.

Beplantningen skal gjennomføres som en del av en organisert dugnad under ledelse av Hagegruppa, i tett samarbeid med driftsleverandør/gartner for å sikre korrekt gjennomføring.

Valg av planter vil også gjøres i tett samarbeid med fagperson/gartner for å sikre at vi velger bærekraftige planter som vil etablere seg vellykket og trives over tid.

Hagegruppa blir gitt det overordnede ansvaret for å koordinere og gjennomføre innkjøp, beplantningen, inkludert organisering av dugnaden, tilsyn med lån av dyrkekasser, og veiledning til beboere om vedlikehold og forebygging av plantesykdommer. Retningslinjene for lån av dyrkekasser, som beskrevet i Hagegruppas forslag, inkorporeres i borettslagets husordensregler, med ikrafttredelse fra vedtaksdato.

Kostnader og budsjett

Det estimeres at den totale kostnaden for å implementere planteplanen vil beløpe seg til omtrent NOK 47.500. Dette budsjettet er ment å dekke alle nødvendige utgifter forbundet med anskaffelse av planter, materialer, og andre ressurser som kreves for en vellykket gjennomføring av prosjektet.

Estimert budsjett planteplan
Frukttrær og bærbusker 8 000
Prydplanter og stauder 20 000
Hageutstyr 15 000

Jord og gjødsel 4 500
Sum estimerte kostnader 47 500

Forslag til Vedtak for Generalforsamlingen
Med bakgrunn i Hagegruppas planteforslag, foreslås følgende vedtak for generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag:

- Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas planteforslag for de fire utvalgte områdene i borettslaget, som beskrevet i vedlegget.
- Generalforsamlingen pålegger Hagegruppa å utarbeide en detaljert framdriftsplan og kostnadsoverslag.
- Generalforsamlingen autoriserer styret til å integrere de nødvendige kostnadene i borettslagets årsbudsjett
- Generalforsamlingen bekrefter at beplantningsprosjektet skal gjennomføres som en dugnad med Hagegruppa som ansvarlig.

Dette forslaget legges frem for generalforsamlingen til godkjenning, for å sikre et vakkert og bærekraftig utemiljø som alle beboere i Kværnerhøyden Borettslag kan nyte godt av.

Styrets innstilling
Styret i Kværnerhøyden Borettslag har gjennomgått Hagegruppas planteforslag og de tilhørende retningslinjene for lån av dyrkekasser med stor interesse. Styret stiller seg bak det fremlagte forslaget og anbefaler at generalforsamlingen godkjenner dette for å fremme et grønnere og mer bærekraftig borettslag for alle beboere.

Styret understreker betydningen av følgende punkter i forslaget:

- **Godkjenning av planteforslag:** Styret ser stor verdi i å iverksette Hagegruppas omfattende og gjennomtenkte planteforslag. Det legges vekt på forslagets potensial til å forbedre borettslagets estetikk og miljøkvalitet for nåværende og fremtidige beboere.
- **Utarbeidelse av framdriftsplan og kostnadsoverslag:** Styret anerkjenner nødvendigheten av en detaljert framdriftsplan og et realistisk kostnadsoverslag. Dette vil sikre en effektiv og målrettet gjennomføring av beplantningsprosjektet. Styret forplikter seg til å arbeide tett sammen med Hagegruppa for å realisere disse planene.
- **Integrering av kostnader i årsbudsjettet**: Styret forstår betydningen av å sikre finansiell støtte til prosjektet. Det bekreftes at styret vil ta ansvar for å integrere de nødvendige kostnadene i borettslagets årsbudsjett, og garanterer at prosjektet gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske rammer.
- **Dugnadsbasert gjennomføring:** Styret verdsetter initiativet til å gjennomføre beplantningsprosjektet som en dugnad. Dette vil ikke bare bidra til å redusere kostnader, men også styrke samholdet og fellesskapsfølelsen blant beboerne. Styret støtter Hagegruppa i deres rolle som prosjektansvarlig og ser frem til et aktivt samarbeid med beboerne.

Avsluttende Anbefaling
Med bakgrunn i de positive aspektene ved Hagegruppas planteforslag, oppfordrer styret generalforsamlingen til å godkjenne forslaget. Dette vil være et viktig skritt mot et mer levende, vakkert, og bærekraftig borettslag. Styret forplikter seg til å gi sin fulle støtte og engasjement i gjennomføringen av dette prosjektet, til glede for alle beboerne i Kværnerhøyden Borettslag.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas forslag til vedtak.

Vedlegg
4. Hagegruppas planteforslag 2024_vedlegg.pdf

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

En styreleder skal velges for 1 år
Styreleder Knut Valle har av personlige årsaker valgt å trekke seg fra styret. Styret søkte etter kandidater på Vibbo den 19. april, men fikk ingen henvendelser eller kandidater til stillingen som styreleder. Hege Røyert, som i dag fungerer som styreleder, har derfor blitt innstilt til å ta over vervet permanent. Styret er sikker på at Hege Røyert vil bli en dyktig og engasjert styreleder, og vi ber generalforsamlingen om å velge henne til denne viktige rollen.

Ett styremedlem skal velges for 1 år
Da Irene Myklebust trakk seg som styremedlem i 21. september overtok varamedlem Rabiye Vurucu hennes oppgaver i styret. Rabiye har vært en aktiv deltaker i styrearbeidet gjennom hele høsten og har vist seg som et dyktig og pålitelig styremedlem.

Ett styremedlem velges for 2 år
Styret har mottatt to søknader til vervet som styremedlem for en periode på 2 år. Begge kandidatene er velkvalifiserte og engasjerte i borettslaget. Les mer om kandidatene lenger ned.

Ett varamedlem velges for 1 år
Styret har mottatt tre kandidater til vervet som varamedlem til styret for en periode på 1 år. Alle kandidatene er velkvalifiserte og engasjerte i borettslaget. Les mer om kandidatene lenger ned.

Innstilling
- Hege Røyert velges som styreleder for 1 år
- Rabyie Vurucu velges som styremedlem for 1 år
- Ett styremedlem velges for 2 år
- Ett varamedlem velges for 1 år

Roller og kandidater

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

- Hege Røyert

  Som styrets sekretær har Hege Røyert vist seg å være en dyktig og engasjert ressurs for både styret og borettslaget. Hun er en erfaren prosjektleder med evnen til å motivere og engasjere de rundt seg. Hege har allerede tatt på seg et stort ansvar i styret, og er dermed godt rustet til å ta over som styreleder. Hun ønsker å skape et miljø der alle føler seg hørt og respektert, og der beslutninger tas på en åpen og demokratisk måte. Hun er også opptatt av å sikre at styret jobber effektivt og målrettet og at vi har en god og kostnadseffektiv drift som ivaretar andelseiernes interesser.

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

- Camilla Vik

  Camilla Vik ønsker å stille som medlem til styret for å sikre en representasjon av både småbarnsfamilier i borettslaget og beboere i B-bygget. Med sin bakgrunn som webredaktør og prosjektleder, besitter Camilla en verdifull kompetanse som vil være til stor nytte for styret. Hennes erfaring som selvstendig næringsdrivende og produksjonsleder gir henne et solid grunnlag for å bidra konstruktivt til borettslagets drift og utvikling.
- Martine Kittilsen

  Martine Kittilsen er godt vant med organiseringsarbeid og mellommenneskelige relasjoner fra sitt arbeid som lærer og teamkoordinator. Hun er opptatt av at borettslaget skal være et godt sted å være, både for beboere og besøkende. Da mener hun det er viktig at folk opplever å bli sett og lyttet til. Hun er med i hagegruppa i borettslaget og gleder seg masse til å fortsette samarbeidet for å skape inkluderende og bruksvennlige uterom.

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

- Rabiye Vurucu

  Rabiye Vurucu har betydelig erfaring innen revisjon og vil tilføre styret verdifull kompetanse innen regnskap og økonomistyring. Hun har vært en aktiv deltaker i styrearbeidet gjennom hele høsten og har vist seg som et dyktig og pålitelig styremedlem. Rabiye bringer med seg erfaring fra styrearbeid i andre borettslag, noe som ytterligere styrker hennes kvalifikasjoner og bidrag til vårt fellesskap.

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

- Aksana Valantsevich Owren

  Aksana Owren stiller som kandidat til varamedlem i styret. Aksana er engasjert i borettslaget, og har lyst til å bidra til å skape et trivelig og godt bomiljø på Kværnerhøyden.
- Camilla Vik

  Camilla Vik ønsker å stille som medlem til styret for å sikre en representasjon av både småbarnsfamilier i borettslaget og beboere i B-bygget. Med sin bakgrunn som webredaktør og prosjektleder, besitter Camilla en verdifull kompetanse som vil være til stor nytte for styret. Hennes erfaring som selvstendig næringsdrivende og produksjonsleder gir henne et solid grunnlag for å bidra konstruktivt til borettslagets drift og utvikling.
- Martine Kittilsen

  Martine Kittilsen er godt vant med organiseringsarbeid og mellommenneskelige relasjoner fra sitt arbeid som lærer og teamkoordinator. Hun er opptatt av at borettslaget skal være et godt sted å være, både for beboere og besøkende. Da mener hun det er viktig at folk opplever å bli sett og lyttet til. Hun er med i hagegruppa

i borettslaget og gleder seg masse til å fortsette samarbeidet for å skape inkluderende og bruksvennlige uterom.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Valle	Arnljot Gellines Vei 37 A
Styremedlem	Tor Aksel Kaspersen	Arnljot Gellines Vei 37 A
Styremedlem	Hege Røyert	Arnljot Gellines Vei 37 A
Styremedlem	Vibeke Sørlie	Arnljot Gellines Vei 37 C
Varamedlem	Rabiye Eva Vurucu	Arnljot Gellines Vei 37 A

Irene Myklebust trakk seg som styremedlem i 21. september, og varamedlem Rabiye Vurucu overtok hennes oppgaver i styret.

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post kvaernerhoyden@styrerommet.no. Du kan også 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 Kværnerhøyden Borettslag
Borettslaget består av 71 andelsleiligheter.
Kværnerhøyden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927591480, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
135 63

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.

Kværnerhøyden 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 BDO AS.

Styrets arbeid
Siden overtakelsen fra interimsstyret har styret avholdt 5 styremøter.

Vår drift av borettslaget skal ha høy kvalitet og til enhver tid være så kostnadseffektiv som mulig. Styret mener at vi har forholdt oss til dette ved å aktivt å ivareta andelseiernes interesser.

Styret har jobbet med å få på plass alt det tekniske i borettslaget, inkludert heis, dører og fjernvarmeanlegg, samt gått til forslag om kameraovervåkning og fått dette vedtatt med flertalls stemmer. Det har også vært en del arbeid med utbedringer og oppfølging av feil og mangler etter overtakelse av fellesarealene. Spesielt fjernvarmeanlegget og innregulering av dette, har tatt styret mange timer å følge opp.

Styret har også jobbet med å få status og oversikt over serviceavtaler som er inngått og videre innhentet nye tilbud og avtaler der det har blitt sett på som hensiktsmessig.

Styret har videre jobbet mye med å få på plass hjemmesiden og etablert møtepunkter for å skape et godt naboskap med Kruttverket/Kroloftet.

Det ble avholdt en sosial sammenkomst på høsten.

Fremtidige planer
- Endring av vaktmesteravtalen som følge av utilfredsstillende og mangelfullt arbeid. Styret er i prosess med å innhente tilbud og iverksette ny avtale som trer i kraft i 2024.
- Togstøy er et kjent problem for mange av beboerne og styret har i samarbeid med andelseier Robin Andersson sendt en klage til utbygger og vurderer å gå videre til sak dersom det ikke oppnås enighet.
- Hagegruppe er etablert og har per dags dato 10 medlemmer som jobber med trivsel i nabolaget og forslag til forbedring av utearealene.
- Styret vil se på mulighet for å etablere gjesteparkering for beboerne ute, samt barnevognparkering i garasjen.
- Ferdigbefaring av uteområder gjenstår da disse per nå ikke er ferdig.
- Ettårsbefaring av fellesområder vil gjennomføres i løpet av sommeren

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.

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.

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 Kværnerhøyden Borettslag.

Lån
Kværnerhøyden Borettslag har ikke lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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-

Penneo Dokumentnøkkel: JJ0EP-AJB1J-8KH6F-K7QQU-21NFF-K3Z0P

BDO

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JJ0EP-AJB1J-8KH6F-K7QQU-21NFF-K3Z0P

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 591 480, KUNDENR. 2362

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.		**746 000**	**348 470**	**746 000**	**832 708**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		27 150 726	-104 094	0	100 908
Tilført bygg		-252 220 000	0	0	0
Tilført tomt		178 662	-107 178 662	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	251 454 000	30 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-26 562 394	0	0	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		115 714	107 650 286	0	0
Investering i aksjer/andeler		-30 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**86 708**	**397 530**	**0**	**100 908**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**832 707**	**746 000**	**746 000**	**933 616**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 607 586	852 595
Kortsiktig gjeld	-1 774 879	-106 595
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**832 707**	**746 000**

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 591 480, KUNDENR. 2362

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022		Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		6 666 536	0		12 070 080
Innkrevde felleskostnader	2	1 674 090	0		3 084 828
Innbetalinger		106 595	0		0
Ladeinntekter EL-bil		27 461	0		40 000
Andre inntekter		0	360 432		0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 474 682**	**360 432**		**15 194 908**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 575	0		-14 000
Styrehonorar	4	-75 000	0		-130 000
Revisjonshonorar		0	-18 230		-14 000
Andre honorarer		0	0		-100 000
Forretningsførerhonorar		-73 865	0		-134 000
Konsulenthonorar	5	-2 406	0		-10 000
Drift og vedlikehold	6	-51 146	-360 432		-411 000
Forsikringer		-125 457	0		-221 000
Kommunale avgifter	7	-298 536	-84 637		-618 000
Energi/fyring	8	-443 834	0		-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 440	0		-13 000
Andre driftskostnader	9	-131 799	-6 795		-359 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 217 058**	**-470 094**		**-3 174 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**7 257 624**	**-109 662**		**12 020 908**
Innbetalt andel fellesgjeld		26 562 394	0		0
DRIFTSRESULTAT		**33 820 018**	**-109 662**		**12 020 908**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 461	5 568	0	0
Finanskostnader	11	-6 676 753	0	0	-11 920 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 669 292**	**5 568**	**0**	**-11 920 000**
ÅRSRESULTAT		**27 150 726**	**-104 094**	**0**	**100 908**

Overføringer:

Til annen egenkapital	27 150 726
Til udekket tap	-104 094

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 591 480, KUNDENR. 2362

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	252 220 000	0
Tomt		107 000 000	107 178 662
Aksjer og andeler	13	30 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**359 250 000**	**107 178 662**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		67 899	0
Andre kortsiktige fordringer	14	77 461	301 161
Driftskonto OBOS-banken		1 455 117	355 558
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 340	0
Sparekonto OBOS-banken		1 001 769	0
Innestående i andre banker		0	195 876
SUM OMLØPSMIDLER		**2 607 586**	**852 595**
SUM EIENDELER		**361 857 587**	**108 031 257**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 5 000		355 000	355 000
Annen egenkapital	15	27 040 102	0
Annen egenkapital		0	-110 624
SUM EGENKAPITAL		**27 395 102**	**244 376**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	224 891 606	0
Borettsinnskudd	17	107 766 000	107 650 286
Annen langsiktig gjeld	18	30 000	30 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**332 687 606**	**107 680 286**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		149 532	98 000
Skyldige offentlige avgifter	19	7 455	0
Påløpte renter		1 468 958	0
Påløpte kostnader		132 382	0
Annen kortsiktig gjeld	20	16 551	8 595

SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 774 879**	**106 595**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**361 857 587**	**108 031 257**
Pantstillelse	21	359 220 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Kværnerhøyden Borettslag

Knut Valle /s/ Tor Aksel Kaspersen /s/ Hege Røyert /s/

Vibeke Sørlie /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	1 256 185
Akto strøm	396 855
Garasjeleie	21 050
Kapitalkostnader på IN-lån	6 338 994
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	327 542
Overført til kapitalkostnader	-6 666 536
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 674 090**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

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 75 000.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 406
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 406**

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 478
Drift/vedlikehold elektro	-1 983
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 453
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 655
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-51 146**

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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-50 354
Vann- og avløpsavgift	-131 008
Renovasjonsavgift	-117 174
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-298 536**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-77 322
Fjernvarme	-366 512
SUM ENERGI / FYRING	**-443 834**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-93 440
Andre fremmede tjenester	-24 768
Andre kontorkostnader	-2 016
Bank- og kortgebyr	-11 575
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-131 799**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 692
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 769
SUM FINANSINNTEKTER	**7 461**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 262 553
Renter utbygger	-413 983
Renter på leverandørgjeld	-217
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 676 753**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	252 220 000
SUM BYGNINGER	**252 220 000**

Tomten ble kjøpt i 2022.
Gnr.135/bnr.63
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.
Den samlede aksjekapital i Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

For lite innbetalt kapitalkostnader	51 532
Betalingsløsning Charge 365	25 929
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**77 461**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	477 708
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	26 562 394
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**27 040 102**

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12: 5,3%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2023	-251 454 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	26 562 394	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-224 891 606**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2033.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/06-2033
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2033	
40		1 400
35		1 450
57		1 600
47		1 700
24		1 750
29		1 850
16		1 950
52, 53		2 350
56		2 550
17, 30, 51		2 600
60, 61		2 650
64, 65		2 750
55, 68, 69		2 800
59		2 900
62, 63		2 950
67		3 050
42, 43, 44		3 150
2, 3, 48, 49		3 350
6, 7		3 550
10, 11		3 600
14, 15, 39		3 650
18, 19		3 700
22, 23, 26		3 750
27		3 800
31		3 900
34		3 950
38		4 000
71		4 400
54		4 700
1, 4		4 750
58		4 900
5, 8		4 950
9, 12		5 000
13, 21, 66		5 050
25, 28		5 100
70		5 150
32, 33		5 200
37		5 250
36		5 300
41		5 500
45		5 550
46		5 650
50		5 700

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-107 766 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-107 766 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-30 000**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 340
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 455**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Nygård Boligutvikling Holding AS	-16 551
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-16 551**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	107 766 000
Pantelån	224 891 606
Beregnede IN-forpliktelser	26 562 394
TOTALT	**359 220 000**

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

Bygninger	252 220 000
Tomt	107 000 000
TOTALT	**359 220 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8656588. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08.** 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.

TILBUD

BREKKE STRAND

Arnljot Gellines vei 37
kværnerhøyden@styrerommet.no

Oslo, 19. april 2024

Deres ref.: Thor Aksel Kaspersen

Arnljot Gellines vei 37

Tilbud støymålinger

Brekke & Strand Akustikk takker for forespørsel vedrørende målinger av jernbanestøy til Arnljot Gellines vei 37 A/B. Det dreier seg om nye boligblokker. Beboere ønsker en uavhengig vurdering av støyforholdene basert på målinger. Nedenfor er gitt kostnadsestimater for ulike oppgaver. Vi ser av støynotatet fra Norconsult at fasadene mot jernbanen er svært støyutsatt. Erfaringen de siste årene har vært at fasader som er dimensjonert for så høye støybelastninger ofte ikke har så høy lydisolasjon som forventet ut fra beregninger. I de tilfellene der fasaden ikke helt er som beregnet skyldes det svakheter i utførelsen på byggeplass.

Vi har ikke regnet med å søke om ansvarsrett for prosjektet.

Nedenfor er gitt kostnadsestimater for mulige oppgaver.

Oppgave	Leveranse	Prisoverslag (eks. mva.)
Møter	-	Etter behov, medgått tid
Måling av utendørs jernbanestøy på mest utsatte fasade i ei uke	AKU-01, rapport om målt utendørs støy	Et punkt: kr. 40,000- Flere punkter: kr. 20,000- per stk.
Måling av lydisolasjon i fasade mot banen inklusiv vurdering av innendørs støynivå	AKU-02, rapport om lydisolasjon i fasaden	En måling: kr. 20,000 hvis bestilt sammen med AKU-01 Flere målinger: kr. 10,000- per stk-

Løpende rådgivning utover det som er angitt vil variere med hvor mye innspill og hjelp dere selv ønsker.

Målinger kan startes opp etter 20. mai. Levering av rapport vil bli ca. 3 uker etter oppstart.

Oslo • Trondheim • Bergen; Tel: +47 24 12 64 40 • Stavanger; Tel: +47 51 50 12 50 • Kristiansand; Tel: +47 38 12 07 70
info@brekkestrand.no • www.brekkestrand.no • Org.nr. 916 863 071

BREKKE STRAND

Vi kan tilby følgende medarbeidere på dette prosjektet:

	Navn:	Timepris eks. mva.
Oppdragsleder	Sigmund Olafsen	Kr. 1,970-
Kvalitetskontrollør	Teresa F. Espejo	Kr. 1,590-
Oppdragsmedarbeider	Siv. ing. 0-5 års erfaring	Kr. 1,440-

Arbeidene utføres iht. NS 8401. Arbeidene er avgiftsbelagt. Timeratene over gjelder for oppgaver honorert etter medgått tid. For ubekvem arbeidstid (kl. 21:00 – 06:00 på hverdager og arbeid i helg og på helligdager) beregnes et påslag på 100% av timeraten. For arbeid etter medgått tid regnes et administrasjonstillegg på 3%. Kilometergodtgjørelse og reisekostnad etter statens satser. Timeratene indeksreguleres etter RIF's lønnsstatistikk for aritmetisk middellønn for samtlige årskull. Første gang 01.07.2024. Tilbudet er gyldig i 30 dager.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid!

Med vennlig hilsen

Brekke & Strand Akustikk AS

Tilbud utarbeidet av:

Sigmund Olafsen

Fredensborg Bolig
v/ Adm. direktør Magnus Aune Hvam og Prosjektsjef Jon Atle Botn

Kværnerhøyden Borettslag
Arnljot Gellines vei 37a-c
0657 Oslo

Dato: 25. mars 2024
Svarfrist: 15. april 2024

Klage til utbygger: Krav om tiltak angående støy fra tog i Arnljot Gellines Vei 37a-c

1. Innledning

Kværnerhøyden Borettslag, ferdigstilt sommeren 2023 og beliggende i Arnljot Gellines Vei 37a-c, Oslo, er utsatt for betydelige støyproblemer fra den nærliggende jernbanen. Denne støyen har en direkte og negativ innvirkning på beboernes livskvalitet, spesielt for de som bor i A-blokken nærmest sporene. Denne klagen tar for seg den nåværende situasjonen, belyser problematikken, og foreslår tiltak for å redusere støybelastningen for beboerne.

Borettslaget har over lengre tid forsøkt å avklare hvem som har ansvar for å iverksette støyreduserende tiltak for å beskytte beboerne mot helseskadelig støy. Svaret fra Bane NOR (vedlegg 2) på Robin Anderssons e-post (vedlegg 1) tydeliggjør at dette ansvaret ligger hos utbygger.



Bilde 1 viser Kværnerhøyden Borettslag med manglende støyreduserende tiltak mot støy fra jernbanen.
Foto: Robin Andersson

1.1 Situasjonsbeskrivelse og klagegrunnlag

Situasjonen borettslaget står overfor beskrives godt i et brev til Bane NOR (vedlegg 1) av Robin Andersson, en beboer i Kværnerhøyden Borettslag. Det er særlig beboerne i A-blokk (Arnljot Gellines vei 37a), som grenser nærmest til jernbanesporene, som lider mest av høy støy fra passerende tog. Denne støyen forstyrrer både den generelle freden og nattesøvnen.

En betydelig høydeforskjell fører til at støy direkte treffer fasadene. Dette forsterkes ytterligere av lydrefleksjoner fra fjellet mot Ekeberg, noe som gjør støyen enda mer påtrengende – til og med på balkonger og i soverom vendt mot Svartdalsparken og Ekeberg. Beboerne har selv målt støynivåer over 89 dB, og i visse tilfeller opptil over 95 dB utenfor fasaden i Arnljot Gellines vei 37a ved togbremsning. Dette er langt over helsemessig forsvarlige og i hovedsak lovlige nivåer. Noen av beboernes målinger fra soverom vendt mot jernbanesporene indikerer også støynivåer i underkant av, og i noen tilfeller over 50 dB med lukkede vinduer.



Bilde 2 viser trippelsporet rett utenfor A-blokken i Kværnerhøyden Borettslag.
Foto: Robin Andersson

Videre er jernbanesporene rett utenfor A-blokken en dedikert strekning for togmøter. Her bremser togene, noe som flere ganger i døgnet fører til ekstremt høye støynivåer med en gjennomtrengende kvalitet i det øvre frekvensregisteret.

Støysituasjonen beboerne i Kværnerhøyden borettslag opplever demonstrerer utbyggers mangelfulle ivaretakelse av sitt ansvar for å utrede og planlegge støyreduserende tiltak i henhold til relevante lover. Utbygger har oppført boliger egnet for permanent opphold helt inntil en tungt trafikkert, trippelsporet jernbane uten å implementere nødvendige støyreduserende tiltak. Dette kunne ha forhindret eller betydelig redusert støybelastningen for beboerne. I tillegg foreligger det en problematikk med lysforurensning fra togens lyssystemer grunnet mangelen på skjerming.

Mangelen på tiltak står i direkte konflikt med flere forskrifter, lover, standarder og bestemmelser, som vi skal se nærmere på videre i klagen.

2. Krav om tiltak

Borettslaget krever at det bygges en 5-6 meter høy støyskjerm langs relevante deler av Arnljot Gellines vei 37a-c (vedlegg 3). Høyden er basert på et estimat for å tilpasse seg høyden av støyskjermen på motsatt side av jernbanen (Etterstad). Støyskjermen skal tilpasses høydeforskjellen mellom Arnljot Gellines vei 37a-c og motsatt side, for å alltid være høyere enn togene. Dette er nødvendig for å oppnå ønsket effekt.

Borettslaget krever også at støyskjermen har gode lydisolerende egenskaper, egnet for å beskytte beboerne mot helseskadelig og sjenerende støy, spesielt fra tung godstrafikk. Tiltaket er nødvendig for å rette opp den mangelfulle støyskjermingen, forbedre beboernes livskvalitet og sikre et sunt og trygt bomiljø. Dette burde ha blitt adressert før ferdigstillelsen av byggeprosjektet.

Vi forventer at problemet blir utbedret snarest mulig for å unngå ytterligere helseskadelig belastning på beboerne i Kværnerhøyden borettslag.



Bilde 3 viser støyskjermen på motsatt side av jernbanen (Etterstad).
Foto: Robin Andersson

3. Støyrapporten fra Norconsult

Klagen fra Kværnerhøyden Borettslag mot utbygger angående støyproblemer fra togtrafikken ved Arnljot Gellines Vei 37a-c i Oslo, påpeker flere kritiske punkter i rapporten fra Norconsult, samt i utbyggers tilnærming til støyproblematikken. Disse punktene skal nå vurderes i lys av relevante lover og EU-direktiver om støy.

3.1 Valg av metode og beregningsgrunnlag

Norconsults metode for støyvurdering i Kværnerhøyden Borettslag, beskrevet i deres rapport, følger en standard tilnærming til støyberegning og støyvurdering i henhold til gjeldende retningslinjer og standarder. Denne standardmetoden innebærer typisk bruk av anerkjente beregningsmodeller for å estimere støynivåer basert på:

- Trafikktall
- Togtyper
- Hastigheter
- Avstander
- Terreng- og bygningsdata (for å modellere lydspredning og refleksjoner)

Beregningene tar utgangspunkt i Nordisk beregningsmetode for skinnegående trafikk, en veletablert metode for å estimere støy fra jernbanetrafikk.

3.2 Begrensninger ved rapporten

Selv om metoden Norconsult har brukt er en standard metode for beregning av støy, har den tydelig sine begrensninger. Dette gjelder spesielt i komplekse og unike situasjoner som den Kværnerhøyden Borettslag står overfor.

Beboerne i Kværnerhøyden opplever støybelastninger som ikke er tilstrekkelig representert, adressert eller mitigert i Norconsults rapport. Rapporten tar heller ikke høyde for at strekningen utenfor Arnljot Gellines vei 37a er en dedikert strekning for togmøter. Dette innebærer at tog må bremse ned akkurat utenfor borettslagets tomt (i hovedsak Arnljot Gellines vei 37a). Dette fører til mange utslag av ekstrem dB og en gjennomtrengende kvalitet på støyen, noe den nåværende metoden ikke tar høyde for.

De unike topologiske forholdene ved Kværnerhøyden, som for eksempel høydeforskjeller i terreng sett opp mot den tresporede jernbanen, er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til i rapporten. Lydrefleksjoner fra nærliggende fjell forsterker støyen utover det standard beregningsmetoder kan forutsi. Begrepet "stille side" (mot Svartdalsparken) i støyrapporten fra Norconsult er misvisende. Beboere har registrert over 90 dB flere ganger i døgnet fra balkongen mot Svartdalsparken. En stille side eksisterer i realiteten ikke, da støyen fra togene ferdes uhindret mot fjellet, for så å sprette tilbake mot motsatt side av borettslagets fasade grunnet manglende støyskjerming i direkte nærhet til støykilden.

Det er dermed relevant å se på en mer nyansert tilnærming til å vurdere støy enn å beregne seg frem til et gjennomsnitt. Dette gjennomsnittet samsvarer ikke med realiteten og den effekten støyen har på beboerne.

Samlet sett peker disse observasjonene og opplevelsene på en diskrepans mellom den anvendte standardmetoden og behovet for mer tilpassede og nøyaktige vurderinger i spesielt støyutsatte områder. I situasjoner med betydelig støyeksponering, som ved Kværnerhøyden, er det kritisk å anvende metoder som er i stand til å gi et realistisk bilde av støybelastningen og som kan informere om effektive støyreduserende tiltak.



Bilde 4 viser de topologiske forholdene ved Kværnerhøyden. Der lyden reflekteres tilbake til "stille side" via høydedraget/fjellsiden (Høyenhall).
Foto: Robin Andersson

3.3 Juridisk vurderingsgrunnlag for situasjonen

3.3.1. Maksimale støynivåer overstiger tillatte verdier

Støyretningslinje T-1442/2021 fastsetter grenseverdier for støy fra veitrafikk og jernbane ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse. Den definerer to støysoner: gul og rød, med spesifikke krav til ekvivalent støynivå (Lden) og maksimalt støynivå (L5AF) for hver sone.

- Gul sone:
  - Lden over 58 dB
  - L5AF over 75 dB
- Rød sone:
  - Lden over 68 dB
  - L5AF over 90 dB

Innendørs støynivå skal ikke overstige 42 dB i henhold til forurensningsforskriften kapittel 5. Målinger utført av beboerne i Kværnerhøyden Borettslag viser at støynivåene overskrider de tillatte verdiene i støyretningslinje T-1442/2021. Dette gjelder både ekvivalent støynivå (Lden) og maksimalt støynivå (L5AF).

Målinger viser:
- Lden over 68 dB (rød sone)
- L5AF over 90 dB (rød sone)

Innendørs støynivå:
- Over 42 dB i noen tilfeller

Disse målingene indikerer at støybelastningen for beboerne i Kværnerhøyden Borettslag er helsemessig uakseptabel og i strid med gjeldende støyretningslinjer.

3.3.2. Manglende hensyn til unike topologiske forhold og støy fra togmøter

Klagen peker på at Norconsults rapport ikke tar tilstrekkelig hensyn til de unike topologiske forholdene ved Kværnerhøyden Borettslag og den direkte eksponeringen for tungt trafikkerte jernbanespor, spesielt med godstog. Dette er en svakhet, da både Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og EU-direktivet 2015/996 understreker viktigheten av å vurdere alle relevante faktorer, inkludert topografi, ved støyvurderinger. Disse direktivene krever en detaljert modellering av lydspredning og støypropagering fra jernbanekilder, noe som synes å være oversett eller undervurdert i Norconsults rapport.

Rapporten tar heller ikke tilstrekkelig hensyn til at området ligger ved en dedikert strekning for togmøter. Dette innebærer hyppige innbremsinger, som fører til høye topper i opplevd støy. Støyen som genereres har en skjærende kvalitet som kan være spesielt forstyrrende. Dette aspektet ved togtrafikken er kritisk, da det ikke bare er den kontinuerlige støyen som er relevant, men også de plutselige og gjentatte støytoppene som oppstår ved nedbremsing.

Denne typen støy kan ha en betydelig negativ innvirkning på livskvaliteten for beboerne i borettslaget. Det er derfor viktig at slike faktorer vurderes nøye i støyvurderinger, i tråd med både nasjonale og europeiske retningslinjer.

I henhold til Miljødirektoratets veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal det tas hensyn til alle relevante støykilder og deres karakteristika ved planlegging av ny bebyggelse. Dette inkluderer spesifikke støykilder som togmøter og nedbremsinger, som kan generere høyere og mer skjærende støy enn vanlig togtrafikk.

EU-direktivet 2002/49/EF, kjent som Støydirektivet, krever at medlemslandene utarbeider og gjennomfører handlingsplaner for å redusere støyeksponering, spesielt i områder hvor støynivåene kan ha skadelige effekter på menneskers helse. Direktivet understreker behovet for å vurdere støyeksponeringen i sin helhet, inkludert de spesifikke støyhendelsene som kan ha særlig negative konsekvenser.

Videre er det i henhold til forurensningsforskriften kapittel 5 om støy, tiltaksgrenser for eksisterende virksomhet som krever at støykilder som overskrider visse nivåer, må håndteres for å sikre at innendørs støynivåer er tilfredsstillende. Dette inkluderer å ta hensyn til spesifikke støyhendelser som kan føre til høyere støynivåer enn gjennomsnittet.

Samlet sett indikerer dette at Norconsults rapport og utbyggers håndtering av støyproblematikken ikke fullt ut har tatt høyde for den spesifikke og skjærende støyen som oppstår ved togmøter og nedbremsinger utenfor Kværnerhøyden Borettslag. Dette er en vesentlig svakhet ved støyvurderingen, som ikke synes å samsvare med de krav og retningslinjer som er satt for å beskytte beboere mot støyforurensning.

3.3.3 Unyansert vurdering av støytiltak

Klagen peker på at vurderingen av støytiltakene i Norconsults rapport er for unyansert. Dette strider mot EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDSDIREKTIV 2002/49/EF (Støydirektivet), som legger opp til en detaljert og nyansert tilnærming til støyvurdering og støyreduksjon. Direktivet fremmer bruk av lydspredningsmodeller og beregningsprosesser som tar hensyn til alle relevante faktorer, noe som synes å mangle i Norconsults tilnærming.

3.3.4 Tolkning av bygget som støyskjerm og manglende tiltak

Utbyggers tolkning av bygget i seg selv som en tilstrekkelig støyskjerm, uten å vurdere behovet for ytterligere støyreduserende tiltak, er en betydelig svakhet. Dette strider mot både nasjonale retningslinjer og EU-direktiver som krever at støyfølsom bebyggelse beskyttes gjennom adekvate støyreduserende tiltak. Forskrift om miljørettet helsevern i bygninger og Støy- og forurensningsloven understreker nødvendigheten av å beskytte befolkningen mot støy. Å anta at bygget i seg selv er tilstrekkelig beskyttende, uten å vurdere behovet for ytterligere tiltak, er derfor ikke en bærekraftig antagelse, slik som det blir fremstilt i rapporten.

3.2.5 Manglende samsvar mellom antatte og opplevde støynivåer

Det er en markant forskjell mellom de støynivåene Norconsults rapport presenterer og de faktiske støynivåene beboerne i Kværnerhøyden Borettslag opplever. Denne forskjellen peker mot potensielle svakheter i den anvendte beregningsmetodikken eller de underliggende dataene. Ifølge EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDSDIREKTIV 2002/49/EF (Støydirektivet) er det essensielt at støykartlegging og vurdering reflekterer den reelle støybelastningen med størst mulig nøyaktighet. Dette kravet synes ikke å være tilstrekkelig møtt i dette tilfellet.

Rapporten viser til en "stille side" vendt mot Svartdalsparken. Imidlertid opplever beboerne at støy fra togene ikke blir dempet, men heller reflektert fra fjellet tilbake mot borettslagets fasader. Dette indikerer at støyvurderingen ikke fullt ut tar høyde for de komplekse akustiske forholdene i området, inkludert lydrefleksjoner, som kan forsterke opplevelsen av støyen betydelig. En mer detaljert og nyansert tilnærming til støyvurdering, som inkluderer disse faktorene, ville derfor være mer representativ for de faktiske forholdene beboerne står overfor.

3.2.6 Manglende hensyn til lysforurensning

Problemstillingen rundt lysforurensning fra togenes lyssystemer ved Kværnerhøyden Borettslag reiser spørsmål om juridiske mangler i forhold til manglende skjermingstiltak. Lysforurensning er en form for miljøforstyrrelse som kan ha direkte konsekvenser for beboernes livskvalitet, på lik linje med støyforurensning.

Juridisk sett, kan lysforurensning vurderes under forurensningsloven, som krever at forurensning ikke skal føre til skade eller ulempe for miljøet. Dette er relevant i dette tilfellet, da eksponeringen for lys treffer direkte på alle soverom vendt mot jernbanesporene. Forurensningsloven inkluderer også lysforurensning, som kan betraktes som en form for

forurensning som kan påvirke menneskers helse og trivsel. Plan- og bygningsloven (PBL) stiller også krav om at hensynet til miljø, inkludert lysforhold, skal ivaretas i planlegging og godkjenning av byggeprosjekter.

I denne sammenhengen er det relevant å peke på at utbygger og kommunen har et ansvar for å sikre at boligbygging i støy- og lysutsatte områder bygges i henhold til støyretningslinje T-1442/2021. Dette inkluderer tiltak for å redusere lysforurensning, som for eksempel skjerming eller andre avbøtende tiltak for å beskytte beboerne mot uønsket lysinntrengning.

Det foreligger dermed en juridisk forpliktelse for utbygger til å vurdere og implementere nødvendige tiltak for å håndtere lysforurensning. Dette synes å mangle i det aktuelle tilfellet. Mangelen på skjermingstiltak mot lysforurensning kan derfor betraktes som et brudd på utbyggers forpliktelser til å sikre et sunt og trygt bomiljø for beboerne i Kværnerhøyden Borettslag.

3.4 Konklusjon av støyrapport og nåværende tiltak

Klagen avdekker betydelige svakheter i Norconsults rapport og utbyggers tilnærming til støyproblematikken i Kværnerhøyden Borettslag. Disse svakhetene omfatter en utilstrekkelig vurdering av de unike topografiske forholdene, en overfladisk behandling av støyreduserende tiltak, en feilaktig antagelse om byggets funksjon som støyskjerm, og en diskrepans mellom teoretiske beregninger og beboernes faktiske opplevelse av støy. Disse funnene er i strid med både nasjonale retningslinjer og EU-direktiver, som begge krever en grundig, nyansert, og realistisk tilnærming til støyvurdering og støyreduksjon for å beskytte mennesker mot helseskadelig støy.

Det er klart at standardmetoden for støyvurdering ikke fullt ut fanger opp den faktiske støybelastningen beboerne i Kværnerhøyden Borettslag utsettes for. Dette underbygger behovet for en mer omfattende og nøyaktig støyvurdering som tar hensyn til områdets spesifikke topologiske og akustiske forhold, samt faktiske støymålinger for å sikre validitet. Norconsults forslag om at bygget selv kan fungere som en støyskjerm, uten ytterligere tiltak, virker utilstrekkelig i lys av beboernes opplevde støynivåer. Dette reiser spørsmål om nødvendigheten av mer omfattende støyreduserende tiltak for å sikre beboernes livskvalitet og helse.

Gitt Kværnerhøyden Borettslags nærhet til en av de mest betydelige støykildene i Oslo – jernbanen – er det avgjørende at fremtidige støyvurderinger anvender mer avanserte og representative metoder. Dette bør inkludere detaljerte lydspredningsmodeller og faktiske støymålinger for å gi et mer nøyaktig bilde av støysituasjonen. En slik tilnærming vil være i tråd med nyere veiledninger og direktiver som fremmer bruk av avanserte beregningsmetoder og modeller for støyvurdering, som Cnossos-EU, og vil bidra til å sikre at tiltakene som implementeres faktisk adresserer og reduserer støybelastningen på en effektiv måte.

4. Oppsummering av klagen

Klagen fra Kværnerhøyden Borettslag tar opp følgende:

- Alvorlige støyproblemer fra jernbanen som påvirker beboerne i Arnljot Gellines vei 37 a–c i Oslo, spesielt de i A-blokken nærmest togsporene.
- Støynivåer som overstiger helsemessig forsvarlige og lovlige grenser.
- Utbygger har forsømt sitt ansvar for å utrede og planlegge nødvendige støyreduserende tiltak.
- Boliger egnet for permanent opphold er bygget inntil en tungt trafikkert jernbane uten tilstrekkelig støyskjerming.

Klagen krever:

- Utbygger bygger en 5-6 meter høy støyskjerm med gode støyskjermende egenskaper langs relevante deler av Arnljot Gellines vei.
- Begrunnet i høydeforskjellen mellom boligene og jernbanesporene, samt behovet for effektive støyskjermende egenskaper.

Kritikk av Norconsults støyrapport:

- Rapporten fra Norconsult har begrensninger og tar ikke hensyn til de unike topologiske forholdene og den spesifikke støyen fra togmøter og nedbremsinger.
- Gir en altfor unyansert vurdering av støytiltakene.
- Har en feilaktig antagelse om byggets funksjon som støyskjerm.
- Viser et sykkelskur i tre med plasttak og påstår at dette gir adekvat skjerming, noe som ikke er tilfelle.
- Markant forskjell mellom de teoretiske støynivåene og antagelsene i rapporten og de faktiske støynivåene beboerne opplever.

Juridisk grunnlag for klagen:

- Utbygger har forsømt sitt ansvar i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Støyretningslinje T-1442/2021
- Forskrift om miljørettet helsevern
- Støy- og forurensningsloven
- EUROPAPARLAMENTS- OG RÅDSDIREKTIV 2002/49/EF
- EU-direktivet 2015/996
- Norsk Standard NS 8175
- Plan- og bygningsloven
- Likebehandlingsloven

Konklusjon:

- Det er behov for en mer omfattende og nøyaktig støyvurdering.
- Utbygger må sikre at støyreduserende tiltak er effektive og i tråd med krav og retningslinjer.
- Utbygger oppfordres til å ta ansvar og implementere nødvendige tiltak for å sikre et sunt og trygt bomiljø for beboerne i Kværnerhøyden Borettslag.

Oslo, 25. Mars 2024

Styret i Kværnerhøyden borettslag

Knut Valle, sign.

Vibeke Sørlie, sign.

Thor Kaspersen, sign.

Hege Røyert, sign.

Kopi sendt:
OBOS Eiendomsforvaltning AS v/Rådgiver Kari-Anne Bakke Lindland

Vedlegg

- Vedlegg 1 - E-post til Bane Nor fra Robin Andersson
- Vedlegg 2 - Svar fra Bane Nor til Robin Anderson
- Vedlegg 3 - Situasjonskart som viser plassering av ønsket støyskjerm

Kilder

- Andersson, R. (2024, 14. mars). *Lage støyskjerm ifm arbeid i Fagerlia*. [E-post til Bane NOR]. Bane NOR - Lage støyskjerm ifm arbeid i Fagerlia.pdf.
- Furuholmen Eiendomsutvikling AS. (2019, 21. juni). *Støy fra jernbane - Arnljot Gellines vei 35*. Norconsult AS. Stoeyfaglig_notat.pdf.
- Hatlelid, S. (U.å.). *Oslo kommune - Svar på forespørsel om oppføring av ny støyskjerm i forbindelse med melding om planlagte arbeid fra Bane NOR i Fagerlia*. Melding om planlagte arbeid fra Bane NOR i Fagerlia.pdf.
- Miljø- og klimadepartementet. (2021). Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Hentet fra https://www.regjeringen.no/Utendørs støynivå:
- Lovdata. (n.d.). Forskrift om miljørettet helsevern. Hentet fra https://lovdata.no/
- Europaparlamentet og Rådet for Den Europeiske Union. (2002). Direktiv 2002/49/EF om vurdering og styring av omgivelsesstøy. Hentet fra https://eur-lex.europa.eu/Artikkel 1 Mål
- Europaparlamentet og Rådet for Den Europeiske Union. (2015). EU-direktiv 2015/996 om fastsettelse av en felles støyindikator og metoder for å beregne støyeksponering. Hentet fra https://eur-lex.europa.eu/Lydspredningsmodell: Kapittel 2.5.4
- Standard Norge. (n.d.). NS 8175: Lydforhold i bygninger – Lydklassifisering av bygninger. Hentet fra https://www.standard.no/
- Nordisk Ministerråd. (1996). Nord96: Revidert beregningsmetode for skinnegående trafikk. Hentet fra https://www.norden.org/
- International Organization for Standardization. (2013). ISO 3095:2013 Akustikk - Måling av støy fra skinnegående kjøretøy. Hentet fra https://www.iso.org/
- Lovdata. (n.d.). Plan- og bygningsloven. Hentet fra https://lovdata.no/
- Lovdata. (n.d.). Forskrift om konsekvensutredninger. Hentet fra https://lovdata.no/

Gmail **Robin Andersson <robin.andersson86@gmail.com>**

Lage støyskjerm ifm arbeid i Fagerlia

Robin Andersson <robin.andersson86@gmail.com> 14. mars 2024 kl. 10:52
Til: kundesenter@banenor.no

Kjære Bane NOR,

I forbindelse med det varslede arbeidet i Fagerlia, henvender vi oss til dere fra det nyetablerte borettslaget Kværnerhøyden (2023), beliggende i Arnljot Gellines Vei 37a-c, 0657 Oslo.

Vi har et hjertelig ønske om å be om deres bistand i forbindelse med at dere dere skal jobbe her her i området. Vi ønsker nemlig å tå ta opp et sensitivt emne som berører oss alle i borettslaget, nemlig støy fra togtrafikken.

Våre hjem, spesielt de som ligger nærmest jernbanesporene, påvirkes betydelig av lyden fra passerende tog. Vi er bekymret for hvordan dette påvirker vår hverdagslige ro og våre nattesøvn, spesielt med tanke på de minste blant oss, som min 9 måneder gamle datter som har soverommet vendt mot jernbanen.

Kværnerhøyden - hvordan vår situasjon er
Det er forskjell på boligene på denne siden av togsporene. På kartet ser ting kanskje likt ut, men i virkeligheten er det ikke det. I vårt tilfelle med Kværnerhøyden borettslag, er det en uheldig høydeforskjell som gjør at lyden fra den høyt og tungt trafikkerte strekningen, treffer rett på fasaden. Nabo-borettslagene på denne siden av togsporene, blir i mye større grad skjermet av terengen og andre topologiske forskjeller (fjellvegg, høydeforskjell, kuller etc.). Dessverre kommer vi ganske kort ut av dette som får alt rett på oss. Selv på balkongen som er vendt mot Svartdalsparken, er støynivået veldig høyt. Mobilen har flere ganger registrert over 100db og i noen tilfeller 118 db. Lyden spretter rett tilbake på oss fra fjellet opp mot Ekeberg.

Vi forstår at det allerede er gjort tiltak for å redusere støy på andre deler av jernbanenettet (for eksempel på Etterstad-siden), og vi håper at det kan vurderes lignende tiltak for vårt område. Det er jo ingen forskjell på oss sånn sett, vi er også mennesker som bor langs togskinnene og vil gjerne ha samme forutsetninger å bli skjermet fra støy som oppleves som helseskadelig.

I forbindelse med de planlagte arbeide på Fagerlia
Derfor ønsker vi å foreslå at det i forbindelse med de planlagte arbeidene vurderes å sette opp en høy og effektiv støyskjerm langs strekningen som berører vårt borettslag. Eller, i det minste, be noen av deres ledere for dette oppdraget om å følge opp og vurdere hva slags støyvegg man kan lage om ikke altfor langt frem i tid. Vi vet at dette vil gjøre en stor forskjell for livskvaliteten for alle beboere her i Kværnerhøyden, men også andre som passerer forbi her til daglig.

Vi er åpne for dialog og eventuelle forslag dere måtte ha for å adressere denne utfordringen, og vi er mer enn villige til å bidra der vi kan for å finne en god løsning. Vi håper på et positivt og konstruktivt samarbeid for å forbedre boforholdene for innbyggerne i Kværnerhøyden.

Takk for at dere tar dere tid til å vurdere vår forespørsel. Vi ser frem til å høre fra dere og håper på en løsning som gagner alle parter.

Med vennlig hilsen,
Robin Andersson - Beboer i Arnljott Gellines vei 37A

BANE NOR

Robin Andersson

Dato: 18.03.2024
Saksref: 202404187-2
Deres ref.:
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Ståle Hatlelid
Telefon:
Mobil: +4791650255
E-post: stale.hatlelid@banenor.no

Oslo kommune - Svar på forespørsel om oppføring av ny støyskjerm i forbindelse med melding om planlagte arbeid fra Bane NOR i Fagerlia

Vi viser til innmeldt henvendelse gjeldende støy fra Hovedbanen ved Arnljot Gellines Vei 37A-B-C i Oslo kommune.

Bane NOR ga i 2019 tillatelse etter jernbaneloven § 10 til oppføring av et leilighetsbygg i tillegg til opparbeidelse av fortau avkjøring og støyskjerm. Vi forutsetter at boligen oppføres i henhold til TEK17 og at krav til innendørsstøy blir tilfredsstillende ivaretatt. Det er utbygger og kommunens ansvar å sørge for at boligutbygging i støyutsatte områder bygges i henhold til støyretningslinje T-1442/2021. Vi forutsetter at kommunen som plan- og bygningsmyndighet følger opp krav til støy i sin behandling av saken.

I forbindelse med arbeidene med Fagerlia / Loelva bru så skal vi her utføre fornyelsestiltak i jernbaneinfrastrukturen. Vedlikehold av jernbane kan i flere tilfeller medføre lavere støynivå fra togene.

Bane NOR har i aller høyeste grad forståelse for at støy er plagsomt. Bane NOR forvalter i overkant av 4000 kilometer med jernbane i Norge, langs disse strekningene er det er omtrentlig 300 000 boliger. Vi er derfor nødt til å nytte et likebehandlingsprinsipp, og siden vi ikke har tiltaksplikt ovenfor eiendommen Arnljot Gellines vei 37A-C vil vi ikke vurdere tiltak ved adressen.

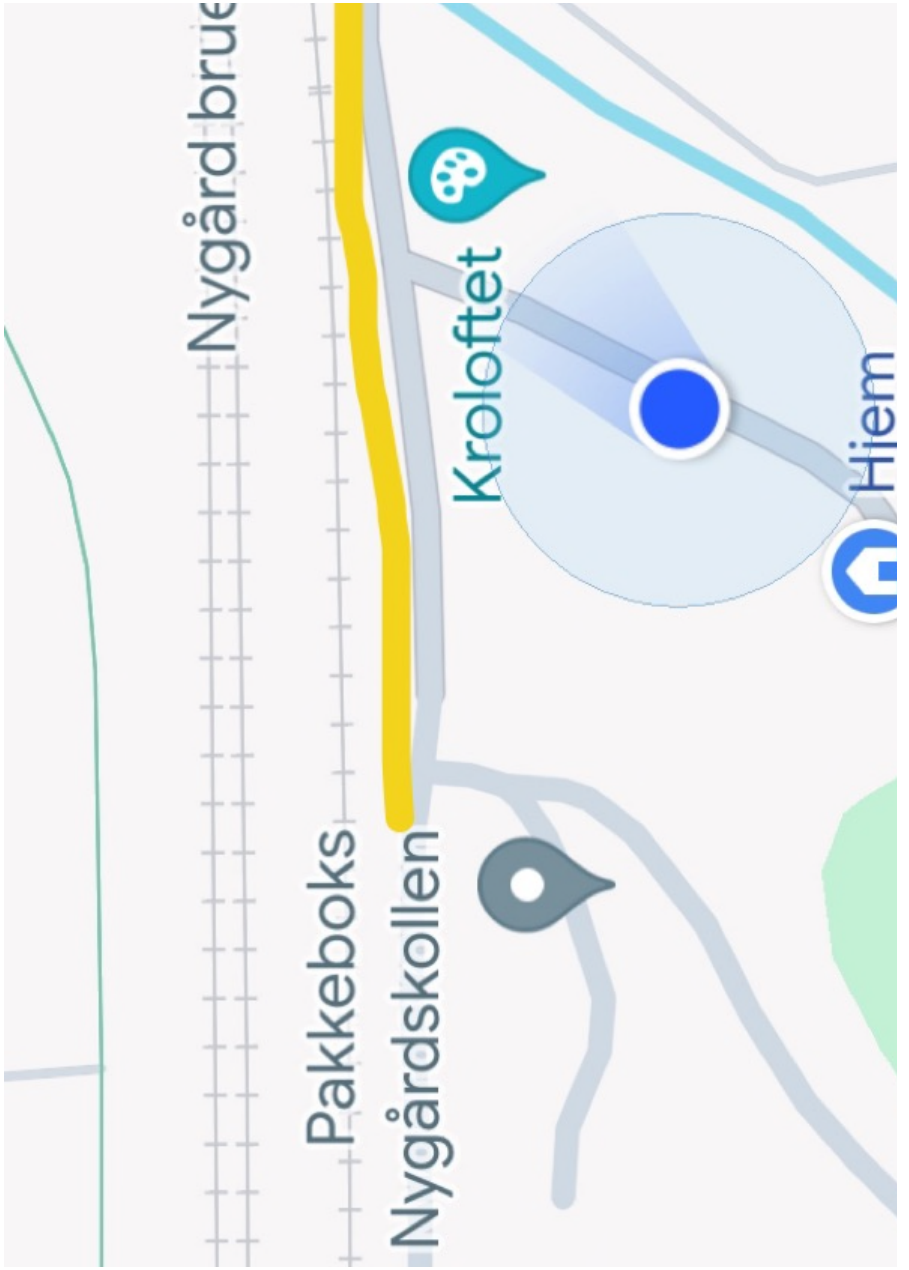
Det er også mulig å rådføre seg med kommunen i saker som gjelder støyplage da støy også håndteres i forskrift om miljørettet helsevern.

Med vennlig hilsen

Ståle Hatlelid
Saksbehandler
Drift og vedlikehold, Region Stor-Oslo

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Vedlegg 3 Notat til utbygger - Krav om tiltak gjeldende støy fra jernbane Arnljot Gellines Vei 37a-c_250324 2.pdf



Kværnerhøyden Brl. Hagegruppas planteforslag

- Område #1
- Område #2
- Område #3
- Område #4



Område #1

- A - Dyrkekasser
- B - Hekk med busker med spiselige bær
- C - klatreplante/busk med spiselige bær





DYRKEKASSER: Dyrkekasser i cortenstål finnes i flere størrelser. Her kan beboere dyrke sine egne planter.



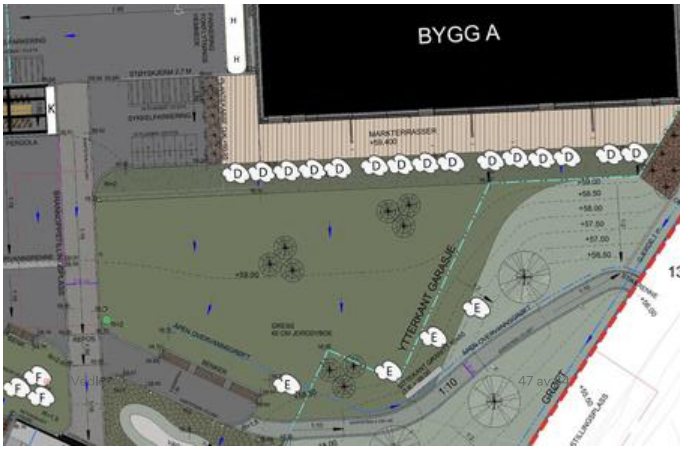
BÆRBUSKER: F.eks rips og solbær. Bærbusker trives godt i selskap av hverandre og kan få bedre avling hvis flere busker plantes på samme sted



BJØRNEBÆR: Bjørnebær er en flott og dekorativ klatreplante. Den har hvite blomster på sommeren og får svarte, spiselige bær på sensommeren.

Område #2

- D - Bøkehekk
- E - Ulike frukt/bærtrær
- F - Bærbusker





HEKK: F.eks av bøk - en hekkplante som gir en tett og grønn hekk om sommeren og som har flotte høstfarger samt beholder bladverket hele vinteren - god skjerming hele året!



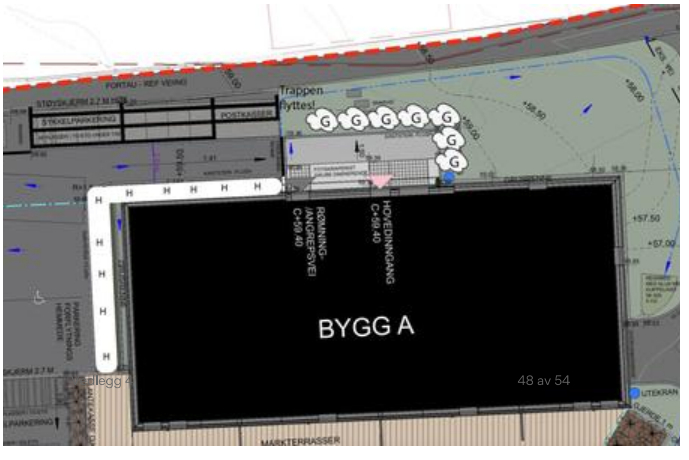
FRUKTTRÆR: F.eks kirsebærtrær som gir en vakker blomstring om våren og deilige frukter sommer og høst.



BÆRBUSKER: F.eks rips og solbær. Bærbusker trives godt i selskap av hverandre og kan få bedre avling hvis flere busker plantes på samme sted

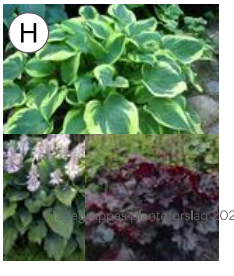
Område #3

- G - Bøkehekk
- H - Bladliljer og alunrot





HEKK: F.eks av bøk - en hekkplante som gir en tett og grønn hekk om sommeren og som har flotte høstfarger samt beholder bladverket hele vinteren. Gir god skjerming hele året!



ALUNROT OG BLADLILJER: Kombinasjon av planter som trives i skyggen i lite jord. F.eks bladliljer og alunrot.

Område #4

- I - Klatreplante
- J - Prydbusker
- K - Plantekasse med prydgress/bambus





KLATREHORTENSIA: Klatrehortensia kan forvandler en 'naken' vegg til en grønn oase. Vokser raskt. Blomstrer i juli og august. En humlefavoritt! Skal ledes til pergolaen.



Prydbusker: F.eks syrin



KASSER MED PRYDGRESS: Kasser i cortenstål med f.eks prydgress for å gi skjerming og skape litt atmosfære på uteplassen

Forslag til retningslinjer for lån av pallekarmer i Kværnerhøyden borettslag

§ 1. Ansvar og tildeling

Hagegruppa i Kværnerhøyden borettslag er ansvarlig for forvaltning og utlån av pallekarmer til beboere for dyrking av vekster på borettslagets eiendom. Beboere kan melde sin interesse for lån av pallekarmer til hagegruppa. Tildeling av pallekarmer følger "først-til-mølla"-prinsippet. En venteliste etableres for beboere som ikke får tildelt pallekarm i første runde. Beboere kan melde seg på venteliste ved å sende melding til hagegruppa.

§ 2. Bekreftelse av lån

Låntakere av pallekarmer fra foregående år må innen 1. mars bekrefte sitt ønske om å fortsette dyrking i pallekarm. Bekreftelse sendes til hagegruppa. Dersom hagegruppa ikke mottar slik bekreftelse, tildeles pallekarmen(e) andre interessenter.

§ 3. Bruk av pallekarmer

Hagegruppa foretar en tilsynsrunde rundt 15. mai. Ved tvil om at pallekarmen er i bruk, mottar leietaker et skriftlig varsel om at arealet må stelles innen 1. juni. Dersom pallekarmen ikke er stelt innen fristen, mottar låntaker skriftlig oppsigelse fra hagegruppa. Pallekarmen tildeles da en ny låntaker fra ventelisten.

§ 4. Forbud mot sprøytemidler

Bruk av sprøytemidler i pallekarmer er forbudt. Dette av hensyn til barn og fremtidige brukere.

§ 5. Klargjøring for ny sesong

Låntaker er ansvarlig for å klargjøre pallekarmen for ny sesong. Planter skal kuttes ned og ryddes bort. Bar (svart) jord bør dekkes med gressklipp og løv for å gi næring og beskyttelse til mikroorganismer gjennom vekstsesongen og eventuelt vinteren.

§ 6. Forebygging av jordbårne sykdommer

Poteter og grønnsaker fra matbutikker, samt planter med jord fra andre hager kan ha med seg plantesykdommer. For å forebygge jordbårne rotsykdommer (nematoder og virus) er det viktig å følge disse retningslinjene:

- Benytt kun sertifiserte planter, frø eller annet formeringsmateriale, som stiklinger, rotknoller, settepoteter, osv. fra hagesentre e.l.
- Unngå bruk av jord fra andre hager, da dette kan inneholde plantesykdommer.
- Vær nøye med hygiene ved håndtering av planter og jord.

Ved mistanke om jordbårne sykdommer, ta kontakt med hagegruppa for veiledning.

§ 7. Ikrafttredelse

Disse retningslinjene trer i kraft fra og med [dato for vedtak], og vil fra og med denne dato være en del av husordensreglene til Kværnerhøyden borettslag.

§ 8. Endring av retningslinjer

Endring av disse retningslinjene kan kun foretas av generalforsamlingen i Kværnerhøyden borettslag.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.24
Selskapsnummer: 2362 **Selskapsnavn:** Kværnerhøyden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hege Røyert er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rolf Otto Torbjørn Ergon er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Manglende støyskjerming

Det foreslås at generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag godkjenner tildelingen av estimert 145.000,- fra driftsoverskuddet til ny støyrapport og juridisk håndtering. Dette vil direkte forbedre beboernes livskvalitet og sikre et sunt bomiljø ved å holde utbygger ansvarlig for sine forpliktelser.

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Hagegruppas planteforslag

Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas forslag til vedtak.

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Hege Røyert

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Camilla Vik
- [ ] Martine Kittilsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Rabiye Vurucu

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Aksana Valantsevich Owren
- [ ] Camilla Vik
- [ ] Martine Kittilsen

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Kværnerhøyden Borettslag

Organisasjonsnummer: 927591480
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

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.

Styrets innstilling
Hege Røyert foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Røyert er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Rolf Otto Torbjørn Ergon innstilles som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Rolf Otto Torbjørn Ergon er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
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: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: 41
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 130.000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Manglende støyskjerming

Fremmet av: Robin Andersson, eier av andel 16

Bakgrunn

Kværnerhøyden Borettslag, beliggende i Arnljot Gellines Vei 37a-c, Oslo, har siden ferdigstillelsen sommeren 2023 vært utsatt for alvorlige støyproblemer fra den nærliggende jernbanen. Dette har hatt en direkte og negativ innvirkning på beboernes livskvalitet, spesielt for de som bor i A-blokken nærmest sporene.

Til tross for gjentatte forsøk på å løse situasjonen gjennom dialog med utbygger, har borettslaget ikke oppnådd nødvendige tiltak for å redusere støybelastningen. En støyrapport fra Norconsult, som utbygger har basert seg på, har vist seg å ha betydelige begrensninger og har ikke tatt hensyn til de unike topologiske forholdene og den spesifikke støyen fra togmøter og nedbremsinger. Dette har ført til at de faktiske støynivåene beboerne opplever, langt overstiger helsemessig forsvarlige og lovlige grenser.

Oppsummering

Forslaget om tildeling av kr. 145.000,- foreslås hentet fra bokført driftsoverskudd og vil ikke gå ut over felleskostnader. Dette skal dekke:

-

Juridisk håndtering av støyproblemer (Utforming av klage ca 10-15 timers arbeid av jurist med ekspertise innenfor fagområdet)

- Ny støyrapport. Borettslaget går til anskaffelse av en ny støyrapport som benytter seg en annen støy- og spredningsmodell for å beregne støyen.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om å sette av midler for juridisk eskalering av klage angående støyskjerming. Styret ønsker at det utarbeides et realistisk kostnadsoverslag, men vil garantere at tiltaket gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske rammer og uten at det vil gi økte felleskostnader.

Tilleggsinformasjon fra styret
Styret er allerede i dialog med aktuelle firma som kan utføre nye målinger og utarbeide ny støyrapport. Vi har mottatt et prisestimat fra Brekke & Strand Akkustiikk AS. Se vedlegg,

Styret vedlegger også vår klage til utbygger vedrørende manglende støyskjerming. Klagen er utformet i samarbeid med beboer Robin Andersson. Klagen redegjør for den uakseptable støysituasjonen beboerne i borettslaget er utsatt for, og presenterer krav om nødvendige tiltak for å sikre et sunt og trygt bomiljø.

Styret mottok svar fra utbygger 16. april 2024. Utbyggers utgangspunkt er at Kværnerhøyden er prosjektert og oppført iht. gjeldende retningslinjer. De vil likevel ta en ekstra gjennomgang av forutsetninger i støyprosjekteringen og ber om at evt. nye støymålingene gjort av fagpersoner oversendes for vurdering av deres fagkyndige.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag godkjenner tildelingen av estimert 145.000,- fra driftsoverskuddet til ny støyrapport og juridisk håndtering. Dette vil direkte forbedre beboernes livskvalitet og sikre et sunt bomiljø ved å holde utbygger ansvarlig for sine forpliktelser.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Hagegruppas planteforslag

Fremmet av: Hagegruppa v/Hege Røyert

Hagegruppa på Kværnerhøyden har per i dag 10 medlemmer. Gruppa har som mål å skape trivelige og innbydende uteområder for alle beboere i Kværnerhøyden. Vi tror at et frodig og levende uteområde ikke bare vil bidra til økt trivsel og bokvalitet, men vil også bidra til å øke verdien på boligene i borettslaget.

Hagegruppas planteforslag
Hagegruppa har utarbeidet et detaljert forslag for beplantning av Kværnerhøyden Borettslag, som inkluderer en variert blanding av dyrkekasser, hekker, frukt- og bærtrær, bærbusker, blomster og dekorative planter for fire utvalgte områder innenfor borettslaget. Forslaget er nærmere beskrevet i vedlegget og omfatter:

- Område #1: Innføring av dyrkekasser i cortenstål for beboernes egendyrk, hekk med busker med spiselige bær som rips og solbær, og klatreplanter/busker med spiselige bjørnebær.
- Område #2: En bøkehekk for skjerming gjennom alle årstider, utvalg av frukt og bærtrær som kirsebærtrær, samt flere bærbusker for samplanting.
- Område #3: Bøkehekk kombinert med skyggetålende planter som bladliljer og alunrot, ideelt for områder med lite direkte sollys.
- Område #4: Inkluderer klatrehortensia for å forvandle vegger til grønne oaser, prydbusker som syrin, og plantekasser med prydgress eller bambus for å skape atmosfære og skjerming på uteplassen.

I vedlegget presenteres også retningslinjer for lån av dyrkekasser til dyrking, inkludert ansvarsområder, tildelingsprinsipper samt bruk og vedlikehold av pallekarmene.

Beplantningen skal gjennomføres som en del av en organisert dugnad under ledelse av Hagegruppa, i tett samarbeid med driftsleverandør/gartner for å sikre korrekt gjennomføring.

Valg av planter vil også gjøres i tett samarbeid med fagperson/gartner for å sikre at vi velger bærekraftige planter som vil etablere seg vellykket og trives over tid.

Hagegruppa blir gitt det overordnede ansvaret for å koordinere og gjennomføre innkjøp, beplantningen, inkludert organisering av dugnaden, tilsyn med lån av dyrkekasser, og veiledning til beboere om vedlikehold og forebygging av plantesykdommer. Retningslinjene for lån av dyrkekasser, som beskrevet i Hagegruppas forslag, inkorporeres i borettslagets husordensregler, med ikrafttredelse fra vedtaksdato.

Kostnader og budsjett
Det estimeres at den totale kostnaden for å implementere planteplanen vil beløpe seg til omtrent NOK 47.500. Dette budsjettet er ment å dekke alle nødvendige utgifter forbundet med anskaffelse av planter, materialer, og andre ressurser som kreves for en vellykket gjennomføring av prosjektet.

Estimert budsjett planteplan
Frukttrær og bærbusker 8 000
Prydplanter og stauder 20 000
Hageutstyr 15 000
Jord og gjødsel 4 500
Sum estimerte kostnader 47 500

Forslag til Vedtak for Generalforsamlingen
Med bakgrunn i Hagegruppas planteforslag, foreslås følgende vedtak for generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag:

- Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas planteforslag for de fire utvalgte områdene i borettslaget, som beskrevet i vedlegget.
- Generalforsamlingen pålegger Hagegruppa å utarbeide en detaljert framdriftsplan og kostnadsoverslag.
- Generalforsamlingen autoriserer styret til å integrere de nødvendige kostnadene i borettslagets årsbudsjett
- Generalforsamlingen bekrefter at beplantningsprosjektet skal gjennomføres som en dugnad med Hagegruppa som ansvarlig.

Dette forslaget legges frem for generalforsamlingen til godkjenning, for å sikre et vakkert og bærekraftig utemiljø som alle beboere i Kværnerhøyden Borettslag kan nyte godt av.

Styrets innstilling
Styret i Kværnerhøyden Borettslag har gjennomgått Hagegruppas planteforslag og de tilhørende retningslinjene for lån av dyrkekasser med stor interesse. Styret stiller seg bak det fremlagte forslaget og

anbefaler at generalforsamlingen godkjenner dette for å fremme et grønnere og mer bærekraftig borettslag for alle beboere.

Styret understreker betydningen av følgende punkter i forslaget:

- **Godkjenning av planteforslag:** Styret ser stor verdi i å iverksette Hagegruppas omfattende og gjennomtenkte planteforslag. Det legges vekt på forslagets potensial til å forbedre borettslagets estetikk og miljøkvalitet for nåværende og fremtidige beboere.
- **Utarbeidelse av framdriftsplan og kostnadsoverslag:** Styret anerkjenner nødvendigheten av en detaljert framdriftsplan og et realistisk kostnadsoverslag. Dette vil sikre en effektiv og målrettet gjennomføring av beplantningsprosjektet. Styret forplikter seg til å arbeide tett sammen med Hagegruppa for å realisere disse planene.
- **Integrering av kostnader i årsbudsjettet**: Styret forstår betydningen av å sikre finansiell støtte til prosjektet. Det bekreftes at styret vil ta ansvar for å integrere de nødvendige kostnadene i borettslagets årsbudsjett, og garanterer at prosjektet gjennomføres innenfor borettslagets økonomiske rammer.
- **Dugnadsbasert gjennomføring:** Styret verdsetter initiativet til å gjennomføre beplantningsprosjektet som en dugnad. Dette vil ikke bare bidra til å redusere kostnader, men også styrke samholdet og fellesskapsfølelsen blant beboerne. Styret støtter Hagegruppa i deres rolle som prosjektansvarlig og ser frem til et aktivt samarbeid med beboerne.

Avsluttende Anbefaling

Med bakgrunn i de positive aspektene ved Hagegruppas planteforslag, oppfordrer styret generalforsamlingen til å godkjenne forslaget. Dette vil være et viktig skritt mot et mer levende, vakkert, og bærekraftig borettslag. Styret forplikter seg til å gi sin fulle støtte og engasjement i gjennomføringen av dette prosjektet, til glede for alle beboerne i Kværnerhøyden Borettslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Hagegruppas forslag til vedtak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 44
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

En styreleder skal velges for 1 år

Styreleder Knut Valle har av personlige årsaker valgt å trekke seg fra styret. Styret søkte etter kandidater på Vibbo den 19. april, men fikk ingen henvendelser eller kandidater til stillingen som styreleder. Hege Røyert, som i dag fungerer som styreleder, har derfor blitt innstilt til å ta over vervet permanent. Styret er sikker på at Hege Røyert vil bli en dyktig og engasjert styreleder, og vi ber generalforsamlingen om å velge henne til denne viktige rollen.

Ett styremedlem skal velges for 1 år

Da Irene Myklebust trakk seg som styremedlem i 21. september overtok varamedlem Rabiye Vurucu hennes oppgaver i styret. Rabiye har vært en aktiv deltaker i styrearbeidet gjennom hele høsten og har vist seg som et dyktig og pålitelig styremedlem.

Ett styremedlem velges for 2 år
Styret har mottatt to søknader til vervet som styremedlem for en periode på 2 år. Begge kandidatene er velkvalifiserte og engasjerte i borettslaget. Les mer om kandidatene lenger ned.

Ett varamedlem velges for 1 år

Styret har mottatt tre kandidater til vervet som varamedlem til styret for en periode på 1 år. Alle kandidatene er velkvalifiserte og engasjerte i borettslaget. Les mer om kandidatene lenger ned.

Innstilling

- Hege Røyert velges som styreleder for 1 år
- Rabyie Vurucu velges som styremedlem for 1 år
- Ett styremedlem velges for 2 år
- Ett varamedlem velges for 1 år

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Hege Røyert (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Røyert

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Camilla Vik (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martine Kittilsen
Camilla Vik

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Rabiye Vurucu (39 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rabiye Vurucu

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Martine Kittilsen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martine Kittilsen
Aksana Valantsevich Owren
Camilla Vik

Protokollen signeres av:

Møteleder Hege Røyert /s/

Protokollvitne Rolf Otto Torbjørn Ergon /s/

Etter valgene i generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Verv	Navn	Valgt for
Styreleder	Hege Røyert	2024 - 2025
Styremedlem	Vibeke Sørlie	2023 - 2025
Styremedlem	Tor Aksel Kaspersen	2023 - 2025
Styremedlem	Rabyie Vurucu	2024 - 2025
Styremedlem	Camilla Vik	2024 - 2026
Varamedlem	Martine Kittilsen	2024 - 2025

Ordens- og trivselsregler for Kværnerhøyden Borettslag

Vedtatt i styremøte 5. september 2023

1. Formål og omfang

Sammen skaper vi et godt og trivelig bomiljø!

Styret skal etter beste evne påse at borettslaget fungerer økonomisk og praktisk. Styret er tilgjengelig for beboernes meninger, klager og forslag.

Ordens- og trivselsreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordens- og trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Støy og aktiviteter

Innomhus: Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger senest 3 dager før.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager (man-fred) klokken 08.00-20.00
- Lørdag klokken 12.00-18.00
- Søndag og helligdager forbudt

Utomhus: Felles uteområder, inkludert lekeplassen og takterrassene, skal ikke benyttes slik at dette sjenerer andre beboere. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i borettslaget. Dette gjelder alle dager. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet på uteområdene utover kl. 23.00 skal beboerne varsles på Vibbo senest 3 dager før.

Generelt skal det ikke forekomme unødig støy etter kl. 23.00. Dette omfatter også høylytt snakking/roping.

3. Bruk av boligen

Leiligheten: Ved utleie er det andelseiers plikt å søke om tillatelse. Søknad om fremleie skal sendes til styret i god tid før eventuell bruksoverlatelse, og styret skal holdes oppdatert med fullt navn og kontaktinformasjon til alle leietakere.

Beboerne skal sørge for:

- at boligen har gyldig innboforsikring
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende
- at avtrekksventiler og varmlufts ventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at våtrom med avløp og ventilasjon er vedlikeholdt
- at alt elektrisk anlegg og utstyr tilhørende leiligheten er vedlikeholdt
- at brannutstyr virker som det skal (brannvarslere og slukningsutstyr)
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Balkong/terrasse: Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp levegger, markiser, parabolantenne, varmepumpe, malingsarbeid eller lignende.

Beboerne skal sørge for:

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong/terrasse eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at ingen gjenstander faller eller blåses ut fra vinduer eller balkonger.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende
- beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen som kan utgjøre en fare for andre.
- Det er lov for beboere å benytte gassgrill og elektrisk grill på terrasse og balkong
- Kullgrill og engangsgriller er ikke tillatt, med hensyn til brannvern.

4. Fellesarealer

Beboerne skal holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Gjenstander som blir etterlatt i fellesområdene vil kunne bli fjernet med en ukes varsel. Søppel, sko, barnevogner, pyntegjenstander og lignende, skal av trivsel- og sikkerhetshensyn ikke plasseres i felles ganger.

Barnevogner og sykler kan plasseres på anvist plass i garasjen.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Husholdningsavfallet skal sorteres etter Oslo kommunes regler. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. All annen form for søppel, så som glass, større emballasje, bygningsmaterialer, møbler, farlig avfall etc. må bringes til gjenvinningsstasjon av den enkelte selv.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og andre dyr til boligene

Samtlige fellesdører skal alltid være låst.

5. Parkering og bruk av fellesgarasje

Alle beboere plikter å opptre forsvarlig i sin bruk av felles garasjeanlegg. Dette innebærer å kjøre varsomt inn og ut av bygget, samt inne i anlegget. Alle adkomstveier til garasjen skal til enhver tid være låst.

Bruk av borettslagets parkeringsfelter og garasje anses som godkjennelse av ordensreglene.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Garasjeplass: All parkering i garasjen skal være på egen parkeringsplass og innenfor oppmerket felt. På garasjeplassen er det kun tillatt å oppbevare ett sett bildekk og skiboks/takstativ i tillegg til kjøretøy.

Andre gjenstander vil kunne bli fjernet for andelseierens regning med en ukes varsel. Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlig avfall (olje, batteri og lignende) inne i garasjeanlegget. Reparasjonsarbeid som medfører søl av olje/bensin og lignende er ikke tillatt.

Annen parkering: All sykkelparkering skal skje i stativer ute og i garasjen, eventuelt i egen bod. Mopeder og motorsykler skal parkeres på beboers egen garasjeplass innenfor oppmerkede felter.

Gjester må benytte gateparkering i Arnljot Gellines vei i henhold til offentlig regulering.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal ikke urinere ved inngangspartiene. Alle dyr som ferdes på fellesområdene, inne eller ute, skal holdes i bånd.

7. Kommunikasjon

Vibbo (vibbo.no/kvaernerhoyden) er Kværnertoppen Borettslags interne hjemmeside som gjør det enkelt å kommunisere med alle beboerne. Her vil styret legge ut oppdateringer og viktige beskjeder, med utsendelse av både e-post og SMS.

Beboerne kan enkelt registrere seg og holde kontaktinformasjonen sin oppdatert, og få tilgang til alt de trenger av informasjon om boligselskapet på innlogget side.

8. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

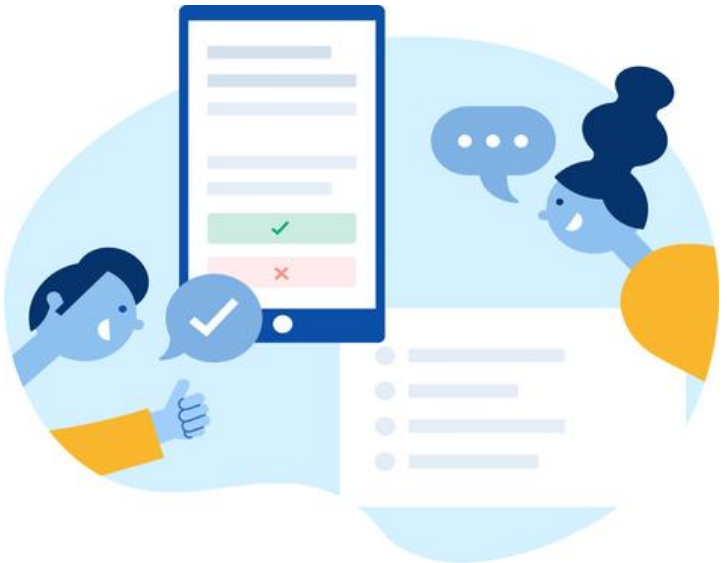
9. Klager

Styret i Kværnerhøyden borettslag skal bidra til at regler og vedtekter i borettslaget overholdes. Dersom det oppstår konflikter mellom beboere som ikke lar seg løse gjennom dialog, kan styret bistå. Klage på nabo bør først tas opp med denne. Klager på beboer som ønskes eller krever styrebehandling skal alltid leveres skriftlig og signert til styrets leder eller styret via Vibbo.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. En skriftlig advarsel med rimelig rettingsfrist fra styret er første instans og i ytterste konsekvens kan mislighold føre til krav om fravikelse/utflytting og salg.

***



Ekstraordinært årsmøte 2023

Kværnerhøyden Borettslag

17. august 2023

Velkommen til årsmøte i Kværnerhøyden 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:
17. august 2023 kl. 18:00, Kruttverket.

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.

Annen informasjon
Etter den ekstra ordinære generalforsamlingen avholder vi et uformelt beboer møte.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Honorar interimsstyret
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Kværnerhøyden 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
Velges på generalforsamling.

Sak 2
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 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 og protokollvitne foreslås valgt på årsmøte.

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
Honorar interimsstyret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås kr 75 000 i honorar til interimsstyret.

Forslag til vedtak
kr 75 000 i honorar til interimsstyret.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Knut Valle

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irene Myklebust
- Maria Berteig
- Tor Aksel Kaspersen
- Vibeke Sørlie

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

- Velges på årsmøte

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.08.23
Selskapsnummer: 2362 **Selskapsnavn:** Kværnerhøyden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Kværnerhøyden Borettslag

---

Møtedato: 17.08.23

Møtetidspunkt: kl. 18.00

Møtested: Kruttverket

Til stede: 24 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 25 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne B. Lindland.

Møtet ble åpnet av Knut Valle

Konstituering

1. Valg av møteleder
   Som møteleder ble Kari-Anne B. Lindland foreslått.
   Vedtak: Godkjent.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   Til å føre protokoll ble Kari-Anne B. Lindland foreslått, og som protokollvitne ble Ingegjerd Nordby foreslått.
   Vedtak: Godkjent.

4. Godkjenning av møteinnkallingen
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. Fastsettelse av honorar interimsstyret
Honorar til det sittende interimsstyret ble foreslått satt til kr 75 000.

Vedtak: Godkjent enstemmig.

---

6. Valg av tillitsvalgte

A. Som styreleder for 2 år, ble Knut Valle foreslått.

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

B. Som styremedlem for 2 år, ble Irene Myklebust foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Tor Aksel Kaspersen foreslått.
Som styremedlem for 2 år, Vibeke Sørlie foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Hege Røyert foreslått.

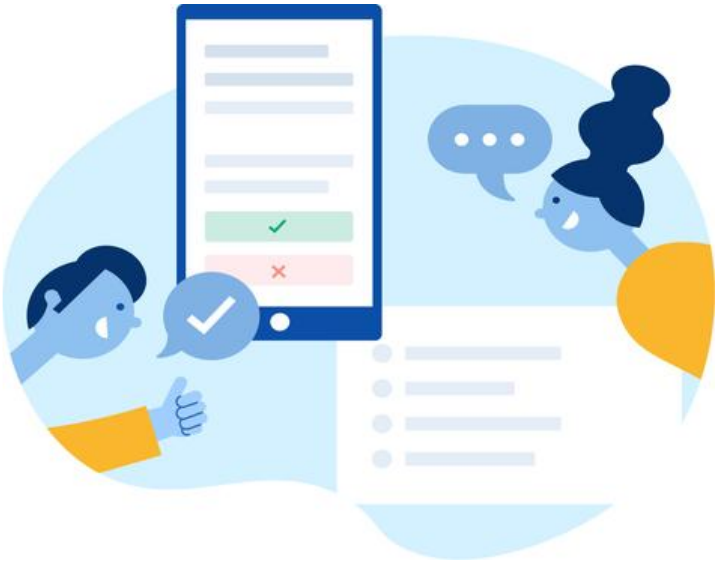
Som varamedlem for 1 år, ble Rabiye Eva Vurucu

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 18.30. Protokollen signeres av

Møteleder/fører av protokollen:
Kari-Anne B. Lindland /s/

Protokollvitne:
Ingegjerd Nordby /s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Kværnerhøyden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. november - 1. desember 2023

Velkommen til årsmøte i Kværnerhøyden 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 28. november kl. 09:00 og lukker 1. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2362

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. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i Kværnerhøyden 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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Robin Roland Rune Andersson foreslås 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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens revisor, PVC, har varslet et større ekstrahonorar. Styret har vært i kontakt med OBOS for å finne en løsning og man kan unngå denne kostnaden ved å bytte revisor.

Borettslaget revisor må velges av generalforsamlingen og styret forslår å bytte til BDO.

Forslag til vedtak

BDO velges som borettslagets revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 28.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.12.23
Selskapsnummer: 2362 **Selskapsnavn:** Kværnerhøyden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Robin Roland Rune Andersson foreslås valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

BDO velges som borettslagets revisor

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Kværnerhøyden Borettslag

Organisasjonsnummer: 927591480
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 51.

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:**
> Hege Røyert er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

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

Antall stemmer for vedtaket: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 11
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: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 11
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Vedtektsendring: Kameraovervåkning i fellesareal

Bakgrunn

Borettslaget har siden i sommer vært utsatt for gjentatte innbrudd og tyverier fra boder og parkeringskjeller. Det har også vært flere tilfeller av forsøk på innbrudd og hærverk andre steder i fellesområdene.

Hendelsene skaper mye merarbeid for styret, samtidig som det fører til økte kostnader for borettslaget i form av service og reparasjon på dører og låser. Mange beboere har også uttrykt stor bekymring og utrygghet etter innbruddene. Styret opplever at det er et krav blant beboerne om å gjøre tiltak for å sikre fellesarealer og bygg.

Dessverre er det slik at politiet sjelden ønsker å etterforske, sikre spor eller gjøre andre tiltak annet enn å henlegge en evt. anmeldelse. Styret mener derfor det ikke har noen hensikt å søke hjelp fra politiet ut fra den situasjonen vi har i dag.

Styret er i gang med å gjennomføre en rekke fysiske tiltak for å øke sikkerheten og kommer til å foreslå flere slike. Blant annet ser vi på om det skal monteres lås på døren fra bygg B til bodområdet. Det er likevel en kjensgjerning at disse tiltakene kanskje ikke vil være tilstrekkelige for å hindre nye innbrudd, hærverk og tyverier.

Styrets innstilling
Basert på omfanget og hyppigheten av innbrudd og hærverk, mener styret det vil være fornuftig å installere kameraovervåkning ved inngangen til parkeringskjeller, og i bodområdet.

Et tiltak som kameraovervåkning er å anse som relativt inngripende overfor beboernes rett til privatliv og personvern og skal derfor begrunnes ut fra et reelt behov og begrenses til det som er nødvendig for å avhjelpe problemet.

Ved avveiningen av hensynet til personvern mener styret at kameraovervåkning av sterkt begrensede områder og i et begrenset tidsrom på døgnet er et forholdsmessig og hensiktsmessig tiltak sett i lys av alvorligheten og konsekvensene ved innbruddene.

Datatilsynet anbefaler at kameraovervåkning i borettslag vedtektsfestes. Dette innebærer at det må støttes av et flertall på minst 2/3 i generalforsamlingen.

Styret legger på dette grunnlaget frem forslag om å skrive inn et nytt punkt i borettslagets vedtekter, som omhandler kameraovervåking i fellesareal. Vedtektsendringen gir styret anledning til å installere forebyggende kameraovervåkning i borettslagets fellesarealer med omfang og begrensninger som beskrevet i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendring: Kameraovervåking i fellesareal. Se vedlegg.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 40
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Transaksjon 09222115557502647191 Signert HR, RRRA

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557502647191

Dokument

Protokoll ekstraordinær generalforsamling Kværnerøden Brl.
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2023-10-13 14:40:54 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)
Ferdigstilt den 2023-10-13 19:37:23 CEST (+0200)

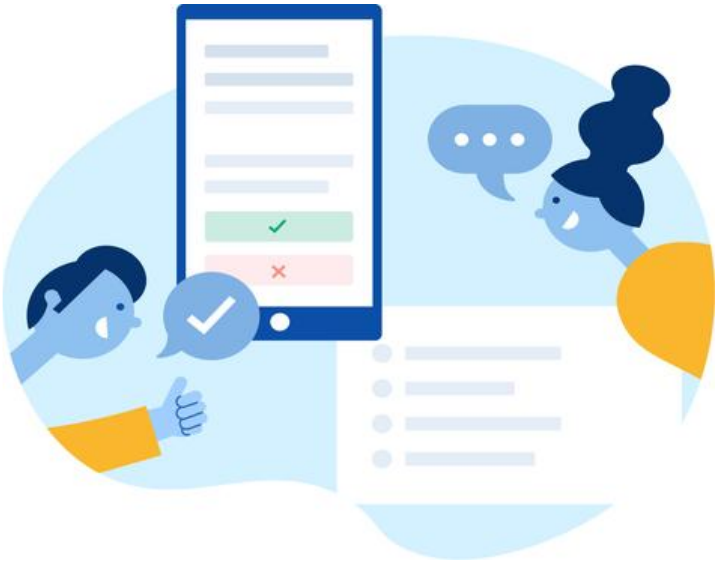
Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
kari.anne.lindland@obos.no

Signatories

Hege Røyert (HR) *Signert 2023-10-13 19:37:23 CEST (+0200)*	**Robin Roland Rune Andersson (RRRA)** *Signert 2023-10-13 14:43:44 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Ekstraordinært årsmøte 2023

Kværnerhøyden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. november - 1. desember 2023

Velkommen til årsmøte i Kværnerhøyden 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 28. november kl. 09:00 og lukker 1. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2362

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. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i Kværnerhøyden 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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Robin Roland Rune Andersson foreslås 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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens revisor, PVC, har varslet et større ekstrahonorar. Styret har vært i kontakt med OBOS for å finne en løsning og man kan unngå denne kostnaden ved å bytte revisor.

Borettslaget revisor må velges av generalforsamlingen og styret forslår å bytte til BDO.

Forslag til vedtak

BDO velges som borettslagets revisor

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Kværnerhøyden Borettslag

---

Møtedato: 17.2.2023

Møtetidspunkt: 11.00

Møtested: Stensberggata 25, Fredensborg Bolig AS

Til stede: Nygård Boligutvikling Holding AS v/ Petter Nilsen, som eier av samtlige 71 andeler

Styret representert ved Petter Nilsen, Karina Torset, Magnus Aune Hvam

Fredensborg Bolig ved Camilla E. Andreassen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Petter Nilsen foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Tilstede var Nygård Boligutvikling Holding AS som eier av samtlige 71 andeler i borettslaget,
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Petter Nilsen foreslått, og som protokollvitne ble Karina Torset foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Revidering bygge- og finansieringsplan

Borettslaget bygge- og finansieringsplan er endret siden stiftelse av borettslaget den 15.06.2021. I forbindelse med salg av bolig og endring av salgspriser i prosjektet er borettslagets bygge- og finansieringsplan revidert iht andel fellesgjeld oppført i kjøpekontrakt med første kjøper av andel i borettslaget.

Iht revidert bygge- og finansieringsplan utgjør samlet borettsinnskudd kr 107 766 00
Samlet fellesgjeld utgjør kr 251 454 000

Vedtak: Revidert bygge- og finansieringsplan godkjennes.

3 Finansiering av borettslagets fellesgjeld i OBOSBanken

OBOS Banken har gitt indikativ tilbudt borettslaget langsiktig finansiering av borettslaget fellesgjeld. Borettslagets fellesgjeld iht revidert bygge- og finansieringsplan er kr. 251 454 000.

Styret inngår nødvendige låneavtaler og formaliserer opptak av fellesgjeld. Lån utbetales etter nærmere avtale med OBOS banken.

Vedtak: Godkjent

---

4 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?
IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-

ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader
Nygård Boligutvikling Holding AS/Kværnerhøyden Borettslag må betale pt. kr 30 000,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets vurdering
Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen i Kværnerhøyden Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 11.30. Protokollen signeres av

Petter Nilsen/s/
Møteleder – protokollfører

Karina Torset/s/ - protokollvitne

Transaksjon 09222115557407354228 Signert PN, KT

INPUT:	
Input rente Fellesgjeld (annuitet)	5,85 %
Input løpetid år	30
Avdragsfritt år	10
Innskudd/egenkapital:	Fellesgjeld
30 %	70 %

FINANSIERINGSPLAN- KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG - 01.06.2021

REVIDERT 15.01.2023 - IHT Kontroll Fellesgjeld kontrakt - Kolonne L ENDRET PÅ EKS.ORD GENERALFORSAMLING 16.02.2023

H-nr	Leilighetsnr	Andelsnr	Plan	Ant rom	Rom	Uteplass	Uteleiedel	BRA m²	Andelskapital*	Pantesikret innskudd	Andel fellesgjeld	Sum innskudd/fellesgjeld	Driftskostnad pr mnd eksklusiv energi kost - fordelt areal	TV/bredbånd	Kapitalkostnader avdragsfri periode år 1-10 (renter)	Stipulerte felleskostnader pr mnd (avdragsfri periode) år 1-10	Kapitalkostnader etter avdragsfri periode (fra år 11) (renter og avdrag)	Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode (fra år 11)
													pr. mnd.	pr mnd	pr mnd	pr mnd	pr. mnd.	pr mnd
H0101	A01-01	1	1		4	10	Uteleiet	80	kr 5 000	kr 1 785 000	kr 4 165 000	kr 5 950 000	kr 3 360	kr 350	kr 18 189	kr 16 879	kr 18 427	kr 23 097
H0102	A01-02	2	1		3	19		53	kr 5 000	kr 1 240 000	kr 2 946 000	kr 4 206 000	kr 2 226	kr 350	kr 9 310	kr 11 866	kr 13 699	kr 16 255
H0103	A01-03	3	1		3	18		53	kr 5 000	kr 1 240 000	kr 2 946 000	kr 4 206 000	kr 2 226	kr 350	kr 9 310	kr 11 866	kr 13 699	kr 16 255
H0104	A01-04	4	1		5	13		80	kr 5 000	kr 1 785 000	kr 4 165 000	kr 5 950 000	kr 3 360	kr 350	kr 18 189	kr 16 879	kr 18 427	kr 23 097
H0201	A02-01	5	2		4	8	Uteleiet	80	kr 5 000	kr 1 660 000	kr 4 340 000	kr 6 200 000	kr 3 360	kr 350	kr 16 963	kr 16 879	kr 17 683	kr 21 913
H0202	A02-02	6	2		3	8		53	kr 5 000	kr 1 320 000	kr 3 080 000	kr 4 400 000	kr 2 226	kr 350	kr 9 753	kr 12 309	kr 14 151	kr 16 907
H0203	A02-03	7	2		3	8		53	kr 5 000	kr 1 320 000	kr 3 080 000	kr 4 400 000	kr 2 226	kr 350	kr 9 753	kr 12 309	kr 14 151	kr 16 907
H0204	A02-04	8	2		4	8		80	kr 5 000	kr 1 660 000	kr 4 340 000	kr 6 200 000	kr 3 360	kr 350	kr 16 963	kr 17 423	kr 20 223	kr 23 913
H0301	A03-01	9	3		4	8	Uteleiet	80	kr 5 000	kr 1 675 000	kr 4 375 000	kr 6 250 000	kr 3 360	kr 350	kr 13 554	kr 17 544	kr 20 386	kr 24 076
H0302	A03-02	10	3		3	8		53	kr 5 000	kr 1 342 500	kr 3 132 500	kr 4 475 000	kr 2 226	kr 350	kr 9 910	kr 12 476	kr 14 396	kr 17 162
H0303	A03-03	11	3		3	8		53	kr 5 000	kr 1 342 500	kr 3 132 500	kr 4 475 000	kr 2 226	kr 350	kr 9 910	kr 12 476	kr 14 396	kr 17 162
H0304	A03-04	12	3		4	8		80	kr 5 000	kr 1 675 000	kr 4 375 000	kr 6 250 000	kr 3 360	kr 350	kr 13 554	kr 17 544	kr 20 386	kr 24 076
H0401	A04-01	13	4		4	8	Uteleiet	80	kr 5 000	kr 1 890 000	kr -4 410 000	kr 6 300 000	kr 3 360	kr 350	kr 13 965	kr 17 655	kr 20 549	kr 24 239
H0402	A04-02	14	4		3	8		53	kr 5 000	kr 1 365 000	kr 3 185 000	kr 4 550 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 068	kr 12 642	kr 14 641	kr 17 397
H0403	A04-03	15	4		3	8		53	kr 5 000	kr 1 365 000	kr 3 185 000	kr 4 550 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 068	kr 12 642	kr 14 641	kr 17 397
H0404	A04-04	16	4		4	8		80	kr 5 000	kr 1 890 000	kr 4 410 000	kr 6 300 000	kr 3 360	kr 350	kr 13 965	kr 17 655	kr 20 549	kr 24 239
H0501	A05-01	17	5		4	8	Uteleiet	80	kr 5 000	kr 1 905 000	kr 4 445 000	kr 6 350 000	kr 3 360	kr 350	kr 14 076	kr 17 766	kr 20 712	kr 24 402
H0502	A05-02	18	5		3	8		53	kr 5 000	kr 1 387 500	kr 3 237 500	kr 4 625 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 252	kr 12 808	kr 14 885	kr 17 641
H0503	A05-03	19	5		3	8		53	kr 5 000	kr 1 387 500	kr 3 237 500	kr 4 625 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 252	kr 12 808	kr 14 885	kr 17 641
H0504	A05-04	20	5		4	8		80	kr 5 000	kr 1 905 000	kr 4 445 000	kr 6 350 000	kr 3 360	kr 350	kr 14 076	kr 17 766	kr 20 712	kr 24 402
H0601	A06-01	21	6		4	8		80	kr 5 000	kr 1 890 000	kr 4 410 000	kr 6 300 000	kr 3 360	kr 350	kr 13 965	kr 17 655	kr 20 549	kr 24 239
H0602	A06-02	22	6		3	8		53	kr 5 000	kr 1 410 000	kr 3 290 000	kr 4 700 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 416	kr 12 974	kr 15 130	kr 17 886
H0603	A06-03	23	6		3	8		53	kr 5 000	kr 1 410 000	kr 3 290 000	kr 4 700 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 416	kr 12 974	kr 15 130	kr 17 886
H0604	A06-04	24	6		5	8		80	kr 5 000	kr 1 920 000	kr 4 480 000	kr 6 400 000	kr 3 360	kr 350	kr 14 187	kr 17 877	kr 20 875	kr 24 565
H0701	A07-01	25	7		4	8		80	kr 5 000	kr 1 905 000	kr 4 445 000	kr 6 350 000	kr 3 360	kr 350	kr 14 076	kr 17 766	kr 20 712	kr 24 402
H0702	A07-02	26	7		3	8		53	kr 5 000	kr 1 432 500	kr 3 342 500	kr 4 775 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 505	kr 13 141	kr 15 375	kr 18 131
H0703	A07-03 LTE	27	7		3	8		53	kr 5 000	kr 1 432 500	kr 3 342 500	kr 4 775 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 505	kr 13 141	kr 15 375	kr 18 131
H0704	A07-04	28	7		4	8		80	kr 5 000	kr 1 935 000	kr 4 515 000	kr 6 450 000	kr 3 360	kr 350	kr 14 290	kr 17 988	kr 21 038	kr 24 728
H0801	A08-01	29	8		4	8		80	kr 5 000	kr 1 920 000	kr 4 480 000	kr 6 400 000	kr 3 360	kr 350	kr 14 187	kr 17 877	kr 20 875	kr 24 565
H0802	A08-02	30	8		3	8		53	kr 5 000	kr 1 416 000	kr 3 304 000	kr 4 856 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 751	kr 13 307	kr 15 519	kr 18 275
H0803	A08-03	31	8		3	8		53	kr 5 000	kr 1 416 000	kr 3 304 000	kr 4 856 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 751	kr 13 307	kr 15 519	kr 18 275
H0804	A08-04	32	8		4	8		80	kr 5 000	kr 1 950 000	kr 4 550 000	kr 6 500 000	kr 3 360	kr 350	kr 14 408	kr 18 098	kr 21 201	kr 24 891
H0901	A09-01	33	9		4	8		80	kr 5 000	kr 1 920 000	kr 4 480 000	kr 6 400 000	kr 3 360	kr 350	kr 14 408	kr 18 098	kr 21 201	kr 24 891
H0902	A09-02	34	9		3	8		53	kr 5 000	kr 1 477 500	kr 3 447 500	kr 4 925 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 917	kr 13 473	kr 15 664	kr 18 420
H0903	A09-03	35	9		3	8		53	kr 5 000	kr 1 477 500	kr 3 447 500	kr 4 925 000	kr 2 226	kr 350	kr 10 917	kr 13 473	kr 15 664	kr 18 420
H0904	A09-04	36	9		4	8		80	kr 5 000	kr 1 980 000	kr 4 620 000	kr 6 600 000	kr 3 360	kr 350	kr 14 630	kr 18 320	kr 21 527	kr 25 217
H1001	A10-01	37	10		4	8		80	kr 5 000	kr 1 974 000	kr 4 606 000	kr 6 580 000	kr 3 360	kr 350	kr 14 596	kr 18 274	kr 21 482	kr 25 172
H1002	A10-02	38	10		3	8		53	kr 5 000	kr 1 509 000	kr 3 521 000	kr 5 030 000	kr 2 226	kr 350	kr 11 159	kr 13 689	kr 16 009	kr 18 845
H1003	A10-03	39	10		3	8		53	kr 5 000	kr 1 509 000	kr 3 521 000	kr 5 030 000	kr 2 226	kr 350	kr 11 159	kr 13 689	kr 16 009	kr 18 845
H1004	A10-04	40	10		4	8		80	kr 5 000	kr 2 025 000	kr 4 725 000	kr 6 750 000	kr 3 360	kr 350	kr 14 963	kr 18 653	kr 21 916	kr 25 706
H1101	A11-01	41	11		4	8		80	kr 5 000	kr 2 064 000	kr 4 796 000	kr 6 856 000	kr 3 360	kr 350	kr 15 184	kr 18 874	kr 22 144	kr 26 033
H1102	A11-02	42	11		2	5		35	kr 5 000	kr 1 185 000	kr 2 765 000	kr 3 950 000	kr 1 470	kr 350	kr 8 756	kr 10 556	kr 12 384	kr 14 684
H1103	A11-03	43	11		2	5		35	kr 5 000	kr 1 185 000	kr 2 765 000	kr 3 950 000	kr 1 470	kr 350	kr 8 756	kr 10 556	kr 12 384	kr 14 684
H1104	A11-04	44	11		2	5		35	kr 5 000	kr 1 185 000	kr 2 765 000	kr 3 950 000	kr 1 470	kr 350	kr 8 756	kr 10 556	kr 12 384	kr 14 684
H1105	A11-05	45	11		3	8		80	kr 5 000	kr 2 085 000	kr 4 865 000	kr 6 950 000	kr 3 360	kr 350	kr 15 406	kr 19 096	kr 22 389	kr 26 359
H1201	A12-01	46	12		5	8		80	kr 5 000	kr 2 116 000	kr 4 936 000	kr 7 050 000	kr 3 360	kr 350	kr 15 628	kr 19 318	kr 22 595	kr 26 585
H1202	A12-02	47	12		2	5		35	kr 5 000	kr 1 241 000	kr 2 905 000	kr 4 150 000	kr 1 470	kr 350	kr 9 189	kr 10 989	kr 13 336	kr 15 336
H1203	A12-03	48	12		2	5		35	kr 5 000	kr 1 241 000	kr 2 905 000	kr 4 150 000	kr 1 470	kr 350	kr 9 189	kr 10 989	kr 13 336	kr 15 336
H1204	A12-04	49	12		2	5		35	kr 5 000	kr 1 241 000	kr 2 905 000	kr 4 150 000	kr 1 470	kr 350	kr 9 189	kr 10 989	kr 13 336	kr 15 336
H1205	A12-05	50	12		4	8		80	kr 5 000	kr 2 146 000	kr 4 956 000	kr 7 150 000	kr 3 360	kr 350	kr 15 849	kr 19 539	kr 22 811	kr 26 811
U0101	BU01-01	51	U		2	8		58	kr 5 000	kr 1 050 000	kr 2 450 000	kr 3 500 000	kr 1 596	kr 350	kr 7 756	kr 9 184	kr 11 418	kr 13 942
U0102	BU01-02	52	U		2	10		35	kr 5 000	kr 960 000	kr 2 240 000	kr 3 200 000	kr 1 470	kr 350	kr 7 065	kr 8 893	kr 10 427	kr 12 237
U0103	BU01-03	53	U		2	12		35	kr 5 000	kr 960 000	kr 2 240 000	kr 3 200 000	kr 1 470	kr 350	kr 7 065	kr 8 893	kr 10 427	kr 12 237
U0104	BU01-04	54	U		3	16		80	kr 5 000	kr 1 830 000	kr 4 270 000	kr 6 100 000	kr 3 360	kr 350	kr 13 513	kr 17 012	kr 19 896	kr 23 586
H0101	B01-01	55	1		3	7		88	kr 5 000	kr 1 680 000	kr 3 920 000	kr 5 600 000	kr 1 596	kr 350	kr 7 960	kr 9 906	kr 11 742	kr 13 940
H0102	B01-02	56	1		2	5,3		35	kr 5 000	kr 990 000	kr 2 310 000	kr 3 300 000	kr 1 470	kr 350	kr 7 315	kr 9 115	kr 10 764	kr 12 564
H0103	B01-03	57	1		2	5,3		35	kr 5 000	kr 990 000	kr 2 310 000	kr 3 300 000	kr 1 470	kr 350	kr 7 315	kr 9 115	kr 10 764	kr 12 564
H0104	B01-04	58	1		3	8		80	kr 5 000	kr 1 860 000	kr 4 340 000	kr 6 200 000	kr 3 360	kr 350	kr 13 743	kr 17 433	kr 20 223	kr 23 913
H0201	B01-01	59	2		2	5		35	kr 5 000	kr 1 110 000	kr 2 590 000	kr 3 700 000	kr 1 596	kr 350	kr 8 202	kr 10 128	kr 12 081	kr 13 994
H0202	B02-02 LTE	60	2		2	5,3		35	kr 5 000	kr 1 020 000	kr 2 380 000	kr 3 400 000	kr 1 470	kr 350	kr 7 537	kr 9 337	kr 11 090	kr 12 890
H0203	B02-03 LTE	61	2		2	5,3		35	kr 5 000	kr 1 020 000	kr 2 380 000	kr 3 400 000	kr 1 470	kr 350	kr 7 537	kr 9 337	kr 11 090	kr 12 890
H0204	B02-04	62	2		3	8		80	kr 5 000	kr 1 890 000	kr 4 410 000	kr 6 300 000	kr 3 360	kr 350	kr 13 965	kr 17 655	kr 20 549	kr 24 239

Transaksjon 09222115557407354228 Signert PN, KT

H3002	B03-01	64	3		2	7		33	kr	5 000	kr	1 140 000	kr	2 468 000	kr	3 800 000	kr	1 596	kr	330	kr	8 423	kr	10 349	kr	12 194	kr	14 320
H3501	B03-01.1TE	65	3		2	5,3		53	kr	5 000	kr	1 050 000	kr	2 468 000	kr	3 500 000	kr	1 470	kr	330	kr	7 756	kr	9 558	kr	11 418	kr	13 216
H3003	B03-03	65	3		2	5,3		15	kr	5 000	kr	1 050 000	kr	2 468 000	kr	3 500 000	kr	1 470	kr	330	kr	7 756	kr	9 558	kr	11 414	kr	13 216
H3004	B03-04	66	3		5	3		30	kr	5 000	kr	1 955 000	kr	4 515 000	kr	6 465 000	kr	3 380	kr	330	kr	14 295	kr	17 588	kr	21 093	kr	24 719
H0401	B04-01	67	4		2	5		55	kr	5 000	kr	975 000	kr	2 275 000	kr	3 250 000	kr	1 596	kr	330	kr	7 204	kr	9 130	kr	10 601	kr	12 527
H0402	B04-02	68	4		2	5,3		15	kr	5 000	kr	885 000	kr	2 065 000	kr	2 950 000	kr	1 470	kr	330	kr	6 519	kr	8 369	kr	9 622	kr	11 422
H0403	B04-03	69	4		2	5,3		35	kr	5 000	kr	885 000	kr	2 065 000	kr	2 950 000	kr	1 470	kr	330	kr	6 559	kr	8 339	kr	9 622	kr	11 422
H0404	B04-04	70	4		4	5		30	kr	5 000	kr	1 770 000	kr	4 130 000	kr	5 900 000	kr	3 660	kr	660	kr	13 070	kr	16 766	kr	19 244	kr	22 946
H0101	TH01-01	71	1		3	19		74	kr	5 000	kr	1 647 000	kr	3 843 000	kr	5 490 000	kr	2 152	kr	330	kr	12 170	kr	14 852	kr	17 007	kr	20 589
SUM								4188	kr	355 000	kr	107 786 000	kr	251 454 000	kr	359 220 000	kr	175 613	kr	23 430	kr	796 271	kr	995 513	kr	1 171 488	kr	1 370 910

50,957746

Vedtekter

for
Kværnerhøyden Borettslag Org. nr. 927 591 480

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15.6.2021
Oppdatert 24.10.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kværnerhøyden 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

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 5000,-.

2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
   - stat,
   - fylkeskommune,
   - kommune,
   - selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
   - stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
   - selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4. Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

5. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

6. En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

7. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Kommunikasjon

1. Styret avgjør hvordan meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

2. Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller ho gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den epostadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

3. Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-3 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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 disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

6. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

7. 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 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-2 Bruksrett til p-plass

1. Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bruksrett og fordeling av p-plasser. P-plassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen.

   a. Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet framkommer av disse vedtekter

   b. Det framgår 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 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

   c. Disse garasjeplassene kan omsettes/selges til andre andelseiere, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier.

4-3 Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget

1. Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

2. Utbygger vil eie og disponere over usolgte p-plasser iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX.

3. Iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX har naboeiendommen bruks- og adkomst rett til [5] p-plasser i borettslagets garasje.

4. 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 HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

1. En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligene disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Overlating av bruk

1. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

2. Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

3. Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
   a. andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
   b. andelseieren er en juridisk person,
   c. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
   d. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
   e. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

5. 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.

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

7. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

8. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-6 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, markterrasser, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående 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 reparasjoner 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 verandaer, balkonger 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 innsekter 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

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.

5-3 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 §§ 513 og 5-15.

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

6. Kameraovervåking i fellesareal

1. Borettslaget kan installere kameraovervåking (IVA) i fellesarealer for å forebygge innbrudd, tyverier og alvorlig hærverk.
2. Kameraovervåkning skal kun dekke områder som har vært utsatt for innbrudd, tyverier og alvorlig hærverk. Plassering og vinkling av kamera skal gjøres med tanke på dette.
3. Kameraene kan kobles til en døgnbemannet alarmstasjon. Ved utløst alarm får operatør opp sanntidsvideo og kan aksjonere ved bruk av høyttalere som monteres sammen med kameraene.
4. Opptakene skal lagres i inntil 7 dager og slettes automatisk etter dette.
5. Utstyr for opptak og lagring skal befinne seg i avlåst og sikret rom som kun er tilgjengelig for styrets sikkerhetsansvarlige og styreleder.
6. Styret velger en sikkerhetsansvarlig som sammen med styreleder har tilgang til og ansvar for opptaksutstyr og for etterlevelse av premissene for overvåkningen. All tilgang til opptak skal loggføres med dato og begrunnelse.
7. Opptak kan kun leveres ut til politi eller påtalemyndighet som et ledd i etterforskning av alvorlige kriminelle handlinger. All utlevering skal dokumenteres skriftlig av styreleder og sikkerhetsansvarlig. Overvåkningen skal aldri brukes til annet enn avdekking av alvorlig kriminalitet som innbrudd, tyverier og grovt hærverk.
8. Ingen andelseiere eller beboere, bortsett fra styrets sikkerhetsansvarlige eller styreleder, kan kreve tilgang til opptak.
9. Installasjon av kameraovervåkning skal ikke begrense andre fysiske tiltak for å motvirke innbrudd, tyverier og hærverk.
10. Kameraovervåkningen skal varsles forskriftsmessig med skilt.
11. All kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover og regler. for persondata og personvern (GDPR).

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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. Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig.

3. Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på andelseiere med bruksrett til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres.

4. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

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

6. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

7-2 Betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-3 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.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 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 kan velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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.

9-3 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:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
c. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f. 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 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.

3. Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krav til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemning kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukest en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerne.

10-3 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 forretningsfører.

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.

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

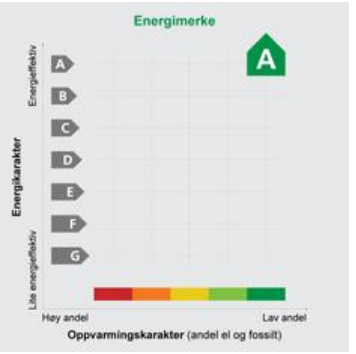
12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Arnljot Gellines vei 37A
Postnr	0657
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	135
Bnr.	63
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2023-1486320
Dato	25.05.2023



Innmeldt av	Multiconsult Norge AS v/ Jürgen Kiedaisch

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet 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:	2023	
BRA:	80,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	13.04.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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





Orienteringsplan

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C	Rombenevnelse	25.10.21	ESE	MB
B	Supplerende informasjon rammesøknad; målsetting	07.01.20	MB	MB
A	Supplerende informasjon rammesøknad	11.10.19	SC	MB

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
Hovfaret 4, 0275 Oslo ● + 47 23 32 74 70 ● post@dmarkitekter.no

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

PROSJEKT
Arnljot Gellines vei 35
Nygård Boligutvikling Holding AS
Gnr.135 /Bnr. 63 Arnljot Gellines vei 35 0657 Oslo

Plan, Bygg B, 3. et.

STATUS	MÅL
Rammesøknad	1:100
DATO: 01.06.2019 / SIGN.: E.Eide	KONTR.: M.Bjørge
TEGNINGSNR.: A20-B-03	REV.: C



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C	Rombenevnelse	25.10.21	ESE	MB
B	Supplerende informasjon rammesøknad; målsetting	07.01.20	MB	MB
A	Supplerende informasjon rammesøknad	11.10.19	SC	MB

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
Hovfaret 4, 0275 Oslo ● + 47 23 32 74 70 ● post@dmarkitekter.no

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

PROSJEKT
Arnljot Gellines vei 35
Nygård Boligutvikling Holding AS
Gnr.135 /Bnr. 63 Arnljot Gellines vei 35 0657 Oslo

Plan, Bygg A, 3. et.

STATUS	MÅL
Rammesøknad	1:100
DATO: 01.06.2019	SIGN.: E.Eide
KONTR.: M.Bjørge	
TEGNINGSNR.: A20-A-03	REV.: C

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DYRØ OG MOEN AS
v/Marius Bjørge
Hovfaret 4
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.05.2023
Marius Bjørge	201911268 - 107 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	ARNLJOT GELLINES VEI 37 A-C	Eiendom:	135/63/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRD BOLIGUTVIKLING HOLDING AS	Søker:	DYRØ OG MOEN AS, v/Marius Bjørge
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Arnljot Gellines vei 37 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbebyggelse som vi mottok 21.04.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket utenom en mindre del av uteareal på terreng, som vist på utomhusplan (dokument 103, fil 18).

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Tømrerarbeider: Gerikter
- Utomhus/landskapsutforming: Beplantning av utomhusarealer pga. årstid
- Ventilasjon: Finjustering av luftmengder

Gjenstående arbeider skal være utført innen søknad om ferdigattest, senest 01.01.2024.

Vilkår i den videre prosessen

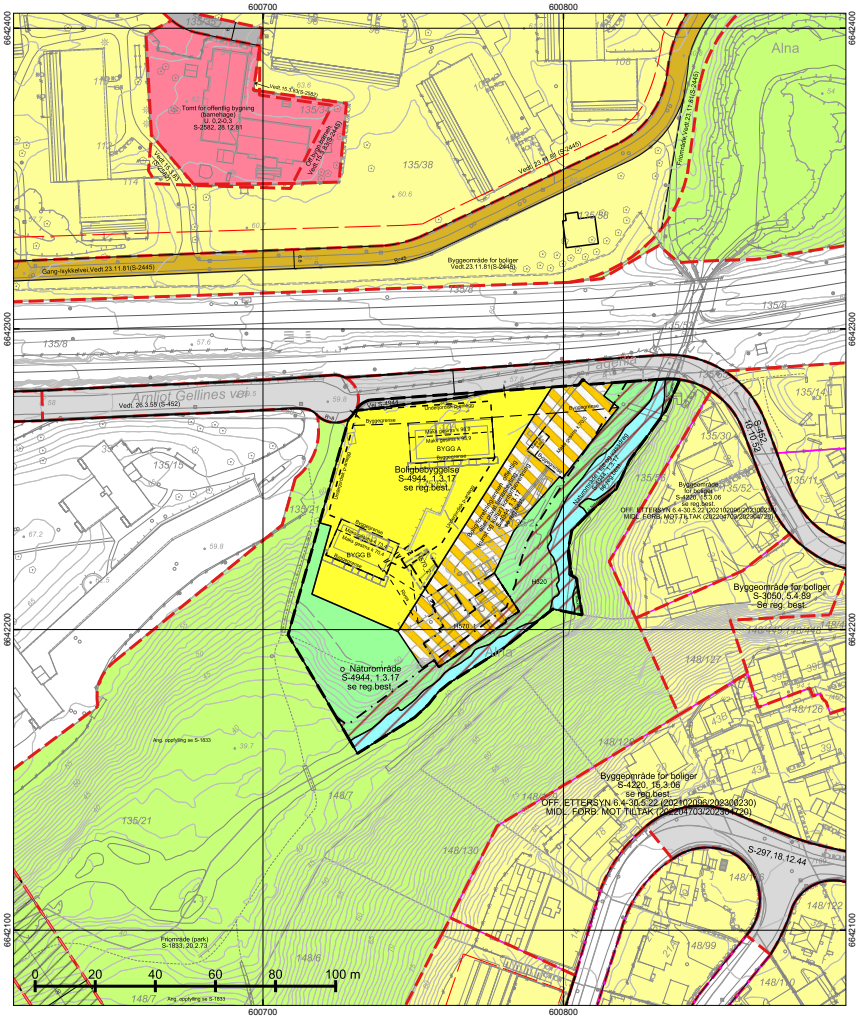
Det er gitt midlertidige dispensasjoner for de to gjenstående vilkårene for midlertidig brukstillatelse. Disse vilkårene må oppfylles innen 01.10.2023.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 130963/ 86491776
Deres ref.: 61383/ MAGJE@MSNOP

Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 37A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 135/63

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 3020 - Naturområde
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbFareOmråde
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Trelastgata 3, 0191 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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

220 49 000

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast 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: 34-0012/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arnljot Gellines vei 37A 0657 OSLO

Betegnelse: Gnr 135, bnr 63 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