NORDVIK

Freserveien 27

3 soverom | 89 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Freserveien 27

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.10.2026









Nøkkelinformasjon

Rålekker og moderne 4-roms(2017)|Lys hjørneleilighet|2 p-plasser m/EL lader|Heis|"Alt inkl./husleie"|Sentral beliggenhet

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**12 896,-**
Totalpris	**8 007 396,-**
Fellesgjeld	**4 500,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 101,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Andel**

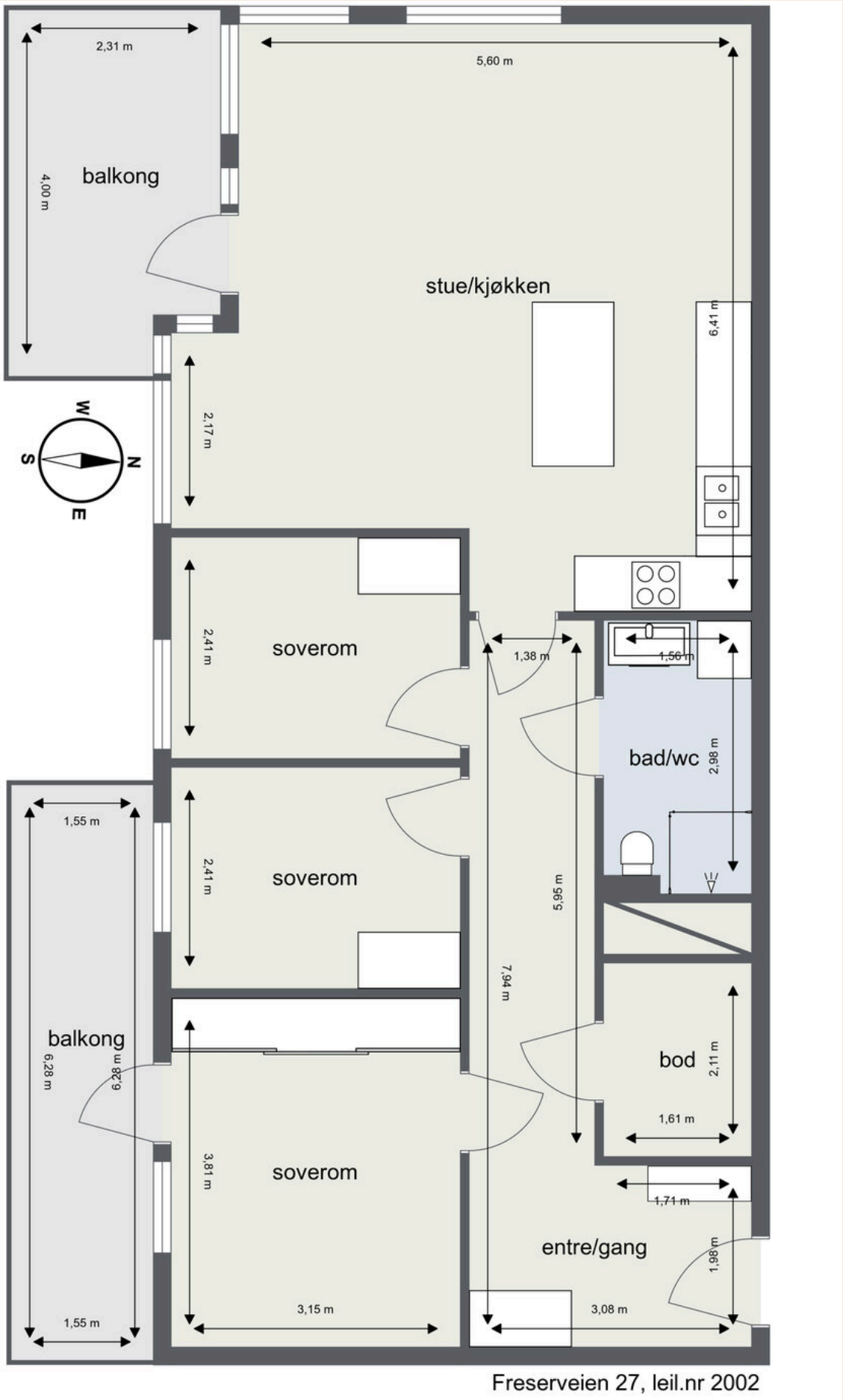
Kort fortalt

Nordvik Bolig har gleden av å presentere Freserveien 27 | En lys og attraktiv 4-roms leilighet med sentral og ettertraktet beliggenhet i Kværnerbyen. Leiligheten ligger i 2. etasje med enkel heisadkomst og byr på en luftig og gjennomtenkt planløsning med gode lysforhold. Boligen har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning, to romslige balkonger, et delikat bad, tre gode soverom, innvendig bod og en innbydende entré. Boligen har kort vei til dagligvare, kollektivtransport, grøntområder og restauranter.

Verdt å merke seg:
- Moderne 4-roms
- Høy standard
- Delikate bad
- Tre gode soverom
- To romslige balkonger
- To boder
- 2 garasjeplasser m/lader
- Husleien inkluderer akonto oppvarming, varmtvann, garasje, strøm til lading og felles
- TV/internet
- Heis
- Attraktiv og sentral beliggenhet

Planløsning

2. etasje






LøvåsFoto


LøvåsFot


SWEEDS
SWEEDS
SPARKLING WINE





























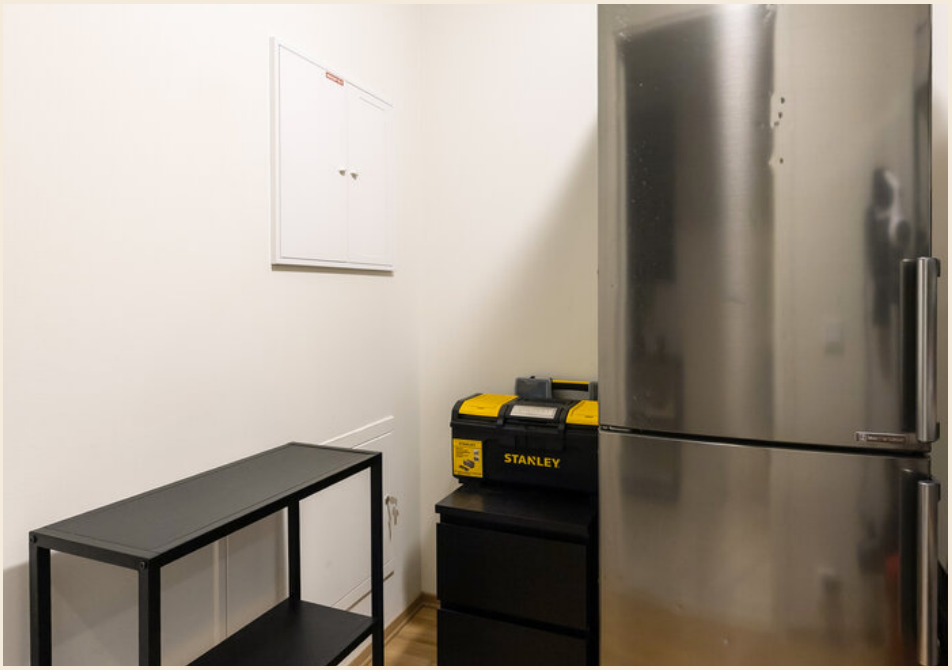







SAMSUNG




STANLEY








27


Kværnerbyen


HAIRDO
nails spa
KIWI mini
7-23




PIECE OF CAKE!

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0142/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236, bnr 228 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 100 i Kværnerlia Borettslag, org.nr. 918391479

Selgere
Amanda Henriksen
Fredrik Olsen

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
4 500,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 994 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 400,- (Eierskiftegebyr garasje kjøper)
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
12 896,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
22 396,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 007 396,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 016 896,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken og bod.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 18 kvm. Balkong

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer bod i U1 opplyst i tidligere prospekt til 5,2 m².

Det er opplyst at det medfølger 2 stk. parkeringsplasser i bilheissystem - en av disse med lader for el-bil.

Areal balkonger: v/stue: 8,8 m² v/soverom: 9,7 m²

Innhold
Boligen ligger i 2. etasje og inneholder: Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken og bod. Utgang fra stue til balkong på ca. 8,8 m². Utgang fra soverom til balkong på ca. 9,7 m².

Leiligheten disponerer bod i U1 opplyst i tidligere prospekt til 5,2 m².

Det er opplyst at det medfølger 2 stk. parkeringsplasser i bilheissystem - en av disse med lader for el-bil.

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

Standard
Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Bygning, generelt:
- Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv):
- Borettslaget er forsynt med fjernvarme til oppvarming og tappevann (forbruksvann). Ikke videre vurdert da det er felles bygningsmasse.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Bak dusjsone er det teknisk sjakt som umuliggjør boring fra bakside mot dusj for kontroll av fukt. Forholdet vurderes derfor som TGIU – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8. Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Det medfølger bruksrett til 2 parkeringsplasser i bilheissystem nummerert: 50181 og 50184. En av disse har elbillader.

Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.

Garasjeplasser: Ved salg av andel med garasje påløper det eierskiftegebyr knyttet til denne endringen.

Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Garasjekjelleren består av et semiautomatisk parkeringsanlegg, samt 10 faste plasser hvorav 5 HC-plasser og 5 plasser med normal bredde. En del av garasjeplassene er knyttet til andelene i borettslaget. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1).
Bruksrett til parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.
Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut innad i Kværnerbyen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Sett skjeggdyr i 2024. Borettslaget utførtes felles behandling i 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Boligens areal ble målt ifm salg til oss i 2023.

Bygningssakkyndig
Per Eddie Ekrem

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

Boligblokk oppført 2017 på 12 etasjer og underliggende parkeringsetasje med bilheis og bodanlegg. Bygget er oppført i stål og betongkonstruksjoner og støpt dekke/elementplank mellom etasjene.

Fasadene er utvendig forblendet med teglstein og det er balkonger på søyler fundamentert til terreng. Flatt yttertak med inntrukne terrasser på oppforet isolert tak med papp/folietekking oppfylt med sedumtak.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer i stue fra felles varmebehandling/sentralfyring
- Elektriske panelovner på 2 soverom
- Varmekabler i baderomsgulvet

Elektriske ovner/varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 101,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Akonto oppvarming, strøm elbil, garasje, felles TV- og bredbåndsavtale, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsfører, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
Akonto oppvarming: 728,00 kr
Lån nr: 9820759679; IN lån 1 - Akonto renter: 0,00
Lån nr: 9820759679; IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00
Strøm elbil: 200,00 kr
Garasje: 1200,00 kr
Felleskostnader: 5 972,61 kr

Borettslaget har tatt opp lån kr 500 000, for utskifting av balkongglass pga HMS. Lånet er per dato under fordeling på andelene, etter eierbrøken. Felleskostnadene økte med 2,5 % fra 1. oktober 2026 som følge av låneopptak for utskifting av balkongglass. Økningen er medtatt i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

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

Energiavregning:
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.
- Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.
- Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.
- I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no, under punktet <<Info og service>>.
- For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller epost: kundeservice@techem.no

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 709 970,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 839 878,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er kollektiv TV-bredbåndsavtale som er inkludert i felleskostnadene (Telia Flex Max).

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 130 andelsleiligheter
- Kværnerlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918391479, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS
- Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter.

Mer
om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Borettslaget har inngått avtale med Villamarkisen om levering av markiser og solskjermingsprodukter. All solskjerming som settes opp utvendig skal ha mest mulig likt utseende. Fargene er allerede valgt. Beboer kan henvende seg til styret eller Villamarkisen tlf.: 63 91 20 60 / epost: post@villamarkisen.no.

Kværnerlia Borettslag er en del av det tingsrettslige sameiet Kværnerbyen Utomhussameie, og eier sin ideelle andel av dette etter sameiebrøk. Kværnerbyen Velforening: Kværnerbyen Terrasse er sameier i Kværnerbyen Velforening, og betaler kontigent iht. antall leiligheter.

Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Utdrag fra styrets årsrapport 2026:
- Det siste året har styret hatt et særlig fokus på driftssikkerhet, vedlikehold av bygningsmassen, økonomisk bærekraft og forbedring av bomiljøet i Kværnerlia Borettslag.
- Vedlikehold og større prosjekter: Vedlikeholdsplan har blitt utarbeidet i samarbeid med konsulent fra OBOS.
- Fasadeplater: En av årets største saker. Feil ved montering har ført til sprekker. Styret har engasjert advokat og sendt inn forlikskrav. Platene som var mest skadet og fare for at biter skulle falle ned, har blitt skiftet ut.
- Balkongglass: Service og vurdering gjennomført. Årlig serviceavtale med Lumon er etablert. Utskifting av noen glass nødvendig.
- Ventilasjonsanlegg: Utbedringer utført etter lekkasje. Full gjennomgang utført.
- Garasje: Problemer med fjernkontroller og portsystem. OBOS-nøkkel installert på garasjeport. Fysisk nøkkel erstatter foreløpig tapt/ødelagte fjernkontroller. Deksel til billadere montert på nederste plan for å beskytte mot vann.
- Skadedyr: Skjeggkre i bygg B. Sanering utført. Møll i bygg C. Sanering er pågående.
Økonomi:
- God økonomi, men økte kostnader nødvendiggjør økning i felleskostnader i 2025 og 2026.
- Vannmåler montert for mer rettferdig måling av forbruk.
- Kostnadsbesparelse ved bytte av vaktmester- og gartneravtale og kollektiv TV-bredbåndsavtale i tillegg til reforhandlet skadedyrskontrollavtale.

For nærmere informasjon, se vedlagt innkalling til årsmøte 2026.

Utdrag fra saker vedtatt på årsmøte 2026:
6. Forslag til vedtektsendring for velferdstilbud
Forslag til vedtektsendring i Kværnerlia Borettslag for velferdstilbud.
Forslag til vedtak:
- Det foreslås at følgende vedtektsendring fremlegges boligselskapet for behandling: 1. Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til Fellesanliggende: Utomhusarealene og velferdstilbud i Kværnerbyen 2. Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt: 10-4 Velferdstilbud Borettslaget er medlem av Kværnerbyen Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådrive for aktiviteter og kultur i Kværnerbyen med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne. Gjennom medlemskapet representerer borettslaget andelseiernes interesser i en felles solidarisk organisering av nærmiljøet. Årsmøtet i borettslaget skal oppnevne ved fast sak én representant til Velforeningens styret. Velforeningens vedtekter fastsettes av årsmøtet i foreningen og boligselskapet hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent. 3. Nåværende punkt '10-4 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned som pkt. 10-5 : Måler for strømforbruk/fjernvarme i grøntdraget/trappeløpet mellom Freserveien til Konows gate på Kværnerlia borettslags og Sameiet Kværnerbyen Terrasses eiendom ligger fysisk plassert i Kværnerlia borettslag. Borettslaget er forpliktet til å gi Utomhuseiendommen tilgang til måleren for avlesning og vedlikehold. Forbruket skal belastes Utomhuseiendommen/Kværnerbyen drift, felles for prosjektet Kværnerbyen. 4. Nåværende punkt '10-5 flyttes ned som pkt 10-6 'Endring' Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen eller den selskapet utpeker Den foreslåtte vedtektsendringen er godkjent av OBOS, representert ved OBOS Samfunnsarena AS, på vegne av OBOS Kværnerbyen (tidl Lodalen Utvikling DA). Det er kun gitt godkjenning til vedtektsendringens ordlyd, slik den forekommer her.
- Forslaget ble vedtatt

8. Fullmakt til å forhandle og eventuelt føre sak mot OBOS/AF Gruppen vedrørende feilmonterte fasadeplater
Bakgrunn for saken:
- Styret har avdekket at fasadeplater på borettslagets bygningsmasse er feilmontert. Feilene medfører behov for utbedring for å sikre byggenes tekniske kvalitet og forhindre videre skadeutvikling. Etter dialog med OBOS og AF Gruppen uten tilfredsstillende løsning, har styret funnet det nødvendig å ta formelle rettslige skritt for å ivareta borettslagets interesser.

Sakens omfang og kostnader:
- Det er innhentet faglige vurderinger som viser at full utbedring av de feilmonterte fasadeplatene vil medføre en samlet kostnad på om lag kr 4 500 000. Styret vurderer det som avgjørende at kostnadene helt eller delvis bæres av ansvarlig utbygger/entreprenør.

Forslag til vedtak:
1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle og eventuelt føre sak mot OBOS og/eller AF Gruppen vedrørende feilmonterte fasadeplater. 2. Fullmakten omfatter rett til å engasjere juridisk og teknisk bistand, samt inngå forlik der styret finner dette hensiktsmessig.
- Forslaget ble vedtatt

For nærmere informasjon, se innkalling til årsmøte for 2026 og protokoll til årsmøte 2026.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget, og blir avklart etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 4 500,-pr. 28.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207596795
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo: 194 056 898,38
Innfrielsesdato: 30.06.2057
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208816055
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo: 492 714,00
Innfrielsesdato: 30.07.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Borettslaget har tatt opp lån kr 500 000, for utskifting av balkongglass pga HMS. Lånet er per dato under fordeling på andelene, etter eierbrøken. Dette vil medføre høyere fellesgjeld. Felleskostnadene økte med 2,5 % fra 1. oktober 2026 som følge av låneopptak for utskifting av balkongglass. Økningen er medtatt i oppgitte felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 985,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 11 203 287. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 918 729.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.
- Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6600639

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 831 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv beliggenhet i Kværnerbyen med kort vei til dagligvarebutikk, kollektivtilbud, grøntareal og restauranter. Dette sentrale området gir deg kort avstand til Gamlebyen, Grønland, og det voksende finansdistriktet i Bjørvika, hvor Operaen og Oslos nye finanssenter allerede er etablert. Sørenga med sine mange serveringssteder og Sørenga sjøbad er også bare en kort spasertur unna. Det finnes gode buss- og trikkforbindelser i nærheten som tar deg til Oslo S på fem minutter. Omtrent seks minutters gange fra leiligheten finner du busstoppet Kværnerbyen, som tar deg til sentrum på rundt seks minutter.

I Kværnerbyen finner du alt du trenger i hverdagen. Enten det gjelder dagligvarer fra Kiwi, Coop Extra eller Nærbutikken, en tur til frisøren eller neglesalongen, trening på treningssenteret eller et besøk til apoteket - alt er tilgjengelig i nabolaget. Kværnerbyen har også bakeriet Åpent bakeri og restauranten Kraft. Det er nylig åpnet golfsimulator med moderne og sentrale lokaler, i Kværnerbyen -Turbinveien 1.

Det er gangavstand til flere barnehager.

Området er preget av vakre grøntområder med vannspeil og frodige bakgårder med flere sitteplasser.

I tillegg kan du glede deg over Kroloftet/Kruttverket i Arnljot Gellines vei, som tilbyr to badstuer fra Oslo Badstuforening, en bar, samt flere gratis aktiviteter og arrangementer.

Det finnes mange parker og rekreasjonsområder innen gangavstand. Svartdalsparken, Alnaelva og Akerselva byr på flotte turmuligheter, enten du foretrekker skogsterreng eller tur- og sykkelstier langs elvene. Kjærlighetsstien til Ekebergrestauranten er også verdt å nevne, med sin naturskjønne tur og fantastiske utsikt.

Fra boligen er det kort vei til treningssenter, idrettshall og Jordal sportspark, som tilbyr fasiliteter som fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg. Nærheten til Østmarka gir deg også tilgang til flotte turområder og rekreasjonsmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.09.2017.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente/byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er en pågående byggesak vedr. oppføring av kontorbygg i Freserveien 1. Det er gitt midlertidig brukstillatelse, men det gjenstår enda mer arbeid.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Freserveien 1 - oppføring av kontorbygg
Saksnummer 2025/09416 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201615003
Status Under behandling

Det er en pågående byggesak vedr. innglassing av balkonger i Freserveien 2, 4, 6, 8, 10, 12 - smeltedigelen 4 - 6.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Freserveien 2, 4, 6, 8, 10, 12 - smeltedigelen 4 - 6 - Innglassing av balkonger
Saksnummer 2026/09001 - Byggesak
Mottatt sak 12.08.2026
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201709600
Status Under behandling

Det er bestilt forhåndskonferanse vedr. bruksendring til forsamlingslokale i Turvinveien 28.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Turbinveien 28 - forhåndskonferanse - bruksendring til forsamlingslokale
Saksnummer 2026/07759 - Byggesak
Mottatt sak 02.07.2026
Status Under behandling

Det er søkt om montering av løfteplattform i Turbinveien 28.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Turbinveien 28 - montering av løfteplattform
Saksnummer 2026/10383 - Byggesak
Mottatt sak 15.09.2026
Status Under behandling

Det er en pågående byggesak vedr. bruksendring og etablering av dagligvarebutikk i lokaler i 1. etasje - Coop Extra i Smeltedigelen 1.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Smeltedigelen 1 - bruksendring og etablering av dagligvarebutikk i lokaler i 1. etasje - Coop Extra
Saksnummer 2025/07907 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202550814
Status Under behandling

Det er gitt igangsettingstillatelse for bruksendring av loft til bolig i Konows gate 73.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Konows gate 73 - bruksendring av loft til bolig
Saksnummer 2026/00531 - Byggesak
Mottatt sak 15.01.2026
Status Under behandling

Det er flere pågående byggesaker i Konows gate 67 B. Byggesakene gjelder blant annet endring av basestasjon med antenner, bruksendring og ombygging for etablering av dagligvareforretning, bruksendring av lagerlokale i 6. etasje til treningssenter, bruksendring av deler av 1. etasje fra bilforretning til mosjonssenter og flytting av eksisterende basestasjon.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, linje: byggegrense, Linje: bygningens plassering i beb.plan, fortau, felles gangareal og felles avkjørsel. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i gul støysone fra vei.

Fysisk risiko på eiendommen: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/236/228:
03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Offentlig veianlegg.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Diverse påtegning
Avslag på krav om retting etter tingl. § 18. 27.09.2016 AKB

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

Diverse påtegning
Avslag på krav om retting etter tingl. § 18. 27.09.2016 AKB

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Bestemmelse om 14 plasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:229
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:1-189
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:1-189
Gjerlder grøntdrag
Bestemmelse om drift og vedlikehold av: fjernvarmeanlegg, belysning og stikkledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Erklæring/avtale
Offentligheten skal ha tilgang til grøntdrag på eiendommene.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2024 - Dokumentnr: 2194563 - Bestemmelse om mast/stolpe
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks og vedlikeholdsrett for lysmaster og tilhørende ledningsanlegg

21.01.2014 - Dokumentnr: 55111 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

15.05.2017 - Dokumentnr: 510162 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

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

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:229
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:1-190
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

27.06.2016 - Dokumentnr: 577393 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:236 Snr:1-190
Gjelder grøntdrag
Bestemmelse om drift og vedlikehold av:
fjernevarmeanlegg, belysning og stikkledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere.

Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 975,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. oktober 2026

Ansvarlig megler
Renee Benedicte Løkke, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90552105

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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

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

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

Freserveien 27

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	319 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	19 min 1.3 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 34 klasser	20 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		8 min

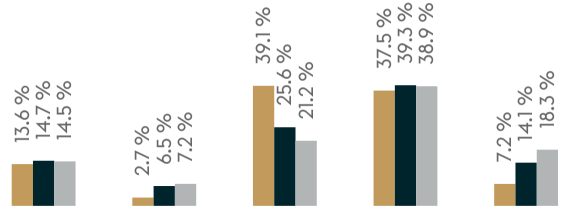
Offentlig transport

Kværner	Totalt 6 ulike linjer	2 min 0.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	15 min 1.3 km
Ryen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo Gardermoen		34 min

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	76 barn	1 min 0.1 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år...	304 barn	4 min 0.4 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...	72 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	11 min
Jordal ballbane og skatepark	14 min
FitnessRoom Kværnerbyen	3 min
Mudo Gym Etterstad	13 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

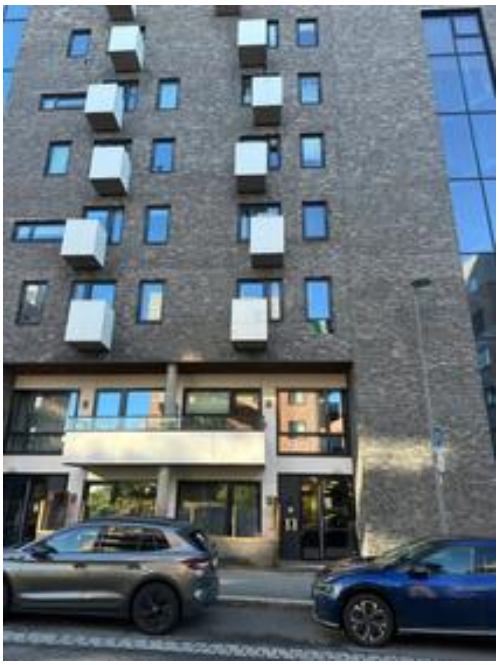


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Freserveien 27, 0195 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 228
Andelsnummer 100

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26210 **Eiendomsverdi ref nr:** BX8191

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en 4-roms hjørneleilighet i 2. etasje i boligblokk oppført i 2017. Det foreligger ferdigattest datert 19.09.2017. Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på 89 m² og består av entré/gang, tre soverom, bad/vaskerom, innvendig bod samt stue med åpen kjøkkenløsning. Det er utgang til to balkonger fra henholdsvis stue og hovedsoverom. I tillegg disponeres ekstern bod i underetasjen. Godkjente byggetegninger er opplyst å samsvare med dagens bruk.

Innvendige overflater består hovedsakelig av 1-stavs laminatgulv, heldekkende tepper på soverommene og parkett i bod. Vegger og himlinger har malte, slette flater. Etasjeskilleren er av betong, og utførte lasermålinger viser kun mindre planavvik. Innvendige dører er slette, fabrikklakkerte lettdører med flate terskler. Vinduer og balkongdører har malte trerammer, utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags energiglass fra 2016. Det er ikke registrert særskilte funksjonsavvik ved disse.

Kjøkkeninnredning med malte, slette fronter, laminatbenkeplate, kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Det er komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Innredning og overflater har normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Bad/vaskerom er fra byggeåret og er med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling med downlights. Dusjsonen er nedsenket og rommet har servantinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Overflatesøk ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold. Hulltaking bak dusjsonen kunne ikke utføres på grunn av teknisk sjakt, og tilliggende konstruksjon er derfor ikke undersøkt. Boligen har balansert ventilasjon og oppvarming med radiatorer i stue, elektriske panelovner på to soverom samt varmekabler på bad. Fjernvarme benyttes til felles oppvarming og tappevann. Varmtvann leveres fra bygningens sentrale anlegg, med individuell forbruksmåler i fordelerskap.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

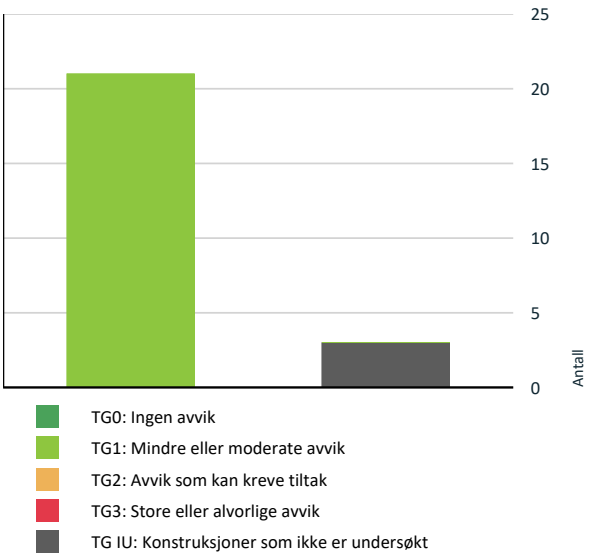
Boligbygg med flere boenheter

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

.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Bygning, generelt	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Siden overtakelse i 2023 er det byttet enkelte terskler, malt hovedsoverom og lagt heldekkende tepper på alle soverom.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Beskrivelse

Boligblokk oppført 2017 på 12 etasjer og underliggende parkeringsetasje med bilheis og bodanlegg.
Bygget er oppført i stål og betongkonstruksjoner og støpt dekke/elementplank mellom etasjene.
Fasadene er utvendig forblendet med teglstein og det er balkonger på søyler fundamentert til terreng.
Flatt yttertak med inntrukne terrasser på oppforet isolert tak med papp/folietekking oppfylt med sedumtak.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette
alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra 2016.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdører med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra 2016
Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen er med 2 stk. balkonger.

Stue:
Balkong på ca. 9 m² med hovedretning orientert mot syd og med adkomst fra stue.
Utvendig belysning og strømuttak.
Rekkverk er utformet med fasadeplater med toppmontert glassfelt.

Tilstandsrapport

Trefliser på betongdekke.
Rekkverkshøyde på 1,21 m og nivåforskjell til bakkeplan på 3,08 m.

Soverom:
Balkong på ca. 10 m² med hovedretning orientert mot syd og med adkomst fra hovedsoverom.
Utvendig belysning og strømuttak.
Rekkverk er utformet med fasadeplater med toppmontert glassfelt.
Betongdekke uten tilleggsflater.
Rekkverkshøyde på 1,22 m og nivåforskjell til bakkeplan på 3,05 m.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk
med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: heldekkende teppe på alle soverom, parkett i bod og 1-stavs laminatgulv forøvrig.
Vegger: malte slette flater
Tak/himling: malte slette flater

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i betong.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I entre/gang er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I stue er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i byggesaken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører: slette fabrikklakkerte lettdører i malt trekarm med flat terskel for luftsirkulasjon.
Selv om innvendige dører er gitt tilstandsgrad TG1, kan det forekomme normal bruksslitasje samt behov for justering og vedlikehold. Slike forhold må påregnes og anses som normalt ved et eierskifte

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom og garderobeskap med slagdører på øvrige soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulvet.
Nedsenket dusjsone og rommet er innredet med servantinnredning, speilskap, wc, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner. Manglende eller mangelfull dokumentasjon kan påvirke tilstandsgraden selv om det ikke er registrert synlige funksjonsavvik ved befaringen.

Iht. NS 3600:2025 legges det til grunn at søknadspliktige våtrom med krav om uavhengig kontroll (utført etter 01.01.2013) har en godkjent utførelse når det foreligger ferdigattest

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med LED downlights.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 51 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusj med avstand ca.135 cm og 17-31 mm fall til sluk i nedsenket dusjsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast med synlig klemring.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Levetidsbetraktning:

Påstrykningsmembran / smøremembran – vegg:
Dokumentert utførelse: 22 år
Påstrykningsmembran / smøremembran – gulv:
Dokumentert utførelse: 22 år

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skap, speilskap, dusjhjørne med hengslede glassvegger, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørbladet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bak dusjsone er det teknisk sjakt som umuliggjør boring fra bakside mot dusj for kontroll av fukt.
Forholdet vurderes derfor som TGIU – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8.
Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen.

Tilstandsrapport







Sjakt bak dusjsone

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte slette fronter og laminat benkeplate med dobbel stålkum.
Kjøkkenøy mot stue med sitteplasser.
Malte slette flater over benkeplate og belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp.
Det er montert komfyrvakt tilknyttet koketopp og Waterguard/automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler tilknyttet vanninstallasjonene.

Kjøkkeninnredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder - mindre avvik må påregnes.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Ventilator er montert over kokesonen. Kjøkkenventilatoren sørger for forsert avtrekk ved matlaging og inngår i boligens prosjekterte ventilasjonsløsning. Løsningen er tilpasset det balanserte ventilasjonsanlegget for å ivareta nødvendig luftutskifting og luftbalanse i boligen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert i bod med kurser til de enkelte installasjonene.
Anlegget består av vannmåler, fordelerstammer og hovedstoppekran.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast. Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk på bad, bod og kjøkken og tilluft i øvrige rom.
Flate terskler for luftsirkulasjon.

TG EU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Borettslaget er forsynt med fjernvarme til oppvarming og tappevann (forbruksvann). Ikke videre vurdert da det er felles bygningsmasse.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra bygningens sentrale varmtvannsanlegg og kostnader avregnes/dekkes gjennom felleskostnadene. Individuell avlesnings -/forbruksmåler for varmtvann er plassert i fordelerskap.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer i stue fra felles varmebehandling/sentralfyring, elektriske panelovner på 2 stk. soverom og bad m/varmekabler. Elektriske ovner/varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen. Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen er opplyst å være etablert i 2017 og fremstår som utført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Anlegget er typisk oppbygget med skjult installasjon, fordelingsskap med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt kurser dimensjonert etter

forventet belastning og bruk. Det legges til grunn at installasjonen er prosjektert og utført i samsvar med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) med tilhørende norm NEK 400, som angir krav til sikkerhet, utførelse og dokumentasjon.

Ved visuell kontroll er det ikke registrert synlige avvik eller forhold som gir grunn til å anta at anlegget ikke er forskriftsmessig utført. Det er ikke foretatt inngrep eller målinger i anlegget, og vurderingen baserer seg derfor på tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 4x48 amp. 400 V anlegg.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykdetektorer/brannmeldere tilknyttet byggets felles brannalarmanlegg, samt automatisk sprinkleranlegg. Anleggene inngår som en del av bygningens samlede branntekniske sikkerhetskonsept og skal bidra til tidlig deteksjon og varsling ved brann, samt begrense brann- og røykutvikling.

For nyere boligbygg stilles det gjennom brannprosjekteringen krav til samvirke mellom aktive og passive brannsikringstiltak, herunder brannalarmanlegg, automatisk slokkeanlegg, branncelleinndeling og rømningsforhold. Anleggene forutsettes kontrollert, vedlikeholdt og testet som del av bygningens felles brannsikkerhetssystem og i henhold til sameiets/borettslagets rutiner.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har dørtelefon/callinganlegg med fjernbetjent åpning av hovedinngangsdør. Det er etablert digital infrastruktur for distribusjon av TV- og internettsignaler, eksempelvis via fiber eller tilsvarende bredbåndsløsning. Leverandør, abonnement og signaltype er ikke nærmere undersøkt. Anleggenes funksjon og kapasitet er ikke testet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	89			89	18
Bod U1		5		5	
SUM	**89**	**5**			**18**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bod		
Bod U1		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer bod i U1 opplyst i tidligere prospekt til 5,2 m²
Det er opplyst at det medfølger 2 stk. parkeringsplasser i bilheissystem - en av disse med lader for el-bil.

Areal balkonger:
v/stue: 8,8 m²
v/soverom: 9,7 m²

Takhøyder:
gang: 2,42 m
stue: 2,83 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	228		0	5841.2 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Freserveien 27

Hjemmelshaver
Kværnerlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2002/KVÆRNERLIA BORETTSLAG	918391479	2002	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Amanda Henriksen og Fredrik Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
100	1 980 000	3 985	*31.12.2025*	4 343	*28.10.2026*

Kommentar
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms hjørneleilighet i byggets 2.etasje med heis og bod i underetasje. Det medfølger 2 stk. parkeringsplasser i roterende bilheissystem. Leiligheten består av entre/gang, 3 stk soverom, bad, bod og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue og soverom til balkonger.
Borettslaget består av 130 andelsleiligheter.
Kværnerlia borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918391479, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 2017. Tomten ble kjøpt i 2017.

Freserveien 27 ligger i Kværnerbyen i bydel Gamle Oslo, i Lodalen mellom Vålerenga i nord og Ekebergåsen i sør. Området er etablert på det tidligere industriområdet til Kværner Brug, hvor industrivirksomheten ble avviklet i 1999. Utbyggingen til boligformål startet på midten av 2000 -tallet, og Kværnerbyen består i dag hovedsakelig av nyere leilighetsbebyggelse organisert i kvartaler, frittstående boligblokker og terrassert bebyggelse. Enkelte eldre industribygninger er bevart som del av områdets struktur.
Bebyggelsen er organisert rundt Freserveien, Turbinveien og Smeltedigelen, med interne gatetun, gårdsrom, lekearealer og gangforbindelser mellom boligfeltene. Gjennom området går Lodalsparken med grøntarealer, vannspeil og Kværnerdammen. Mot øst ligger Svartdalsparken og Alnaelva, med sammenhengende tur- og gangveier videre gjennom Svartdalen. Det er også gangforbindelser mot Vålerenga, Gamlebyen, Ekeberg og Bjørvika.
Kværnerbyen har lokale handels- og servicetilbud med blant annet dagligvareforretninger, apotek, serveringssteder, frisør, trenings- og tjenestetilbud. Det finnes barnehager i området, mens ytterligere skole-, handels- og servicetilbud finnes på Vålerenga, Ensjø, Grønland og i Oslo sentrum.

Området betjenes av flere busslinjer med holdeplasser i og ved Kværnerbyen. Det er etablert gang- og sykkelforbindelser mot Oslo sentrum og omkringliggende bydeler. Oslo S, Bjørvika og øvrige deler av indre Oslo ligger innenfor relativt kort avstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6600639			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt. Ferdigattest – Freserveien 19 - 29 - Felt B4	19.09.2017		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	01.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. sep. 2026

Oppdragsnummer
18-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Freserveien 27, 0195 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Amanda Henriksen, Fredrik Olsen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sett skjeggdyr i 2024. Borettslaget utførtes felles behandling i 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal ble målt ifm salg til oss i 2023.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0142/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Freserveien 27
Postnr	0195
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	236
Bnr.	228
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300388621
Bolignr.	H0202
Merkenr.	0c64bfa3-b0cd-4221-94bb-1807a520d258
Dato.	13.02.2023
Innmeldt av	COWI v/ PETTER EKREM SJØLI



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0142/26 . Vår ref.: 0698-1-2002 Dato: 28.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kværnerlia Borettslag
Organisasjonsnr:	918391479
Andelseier:	Henriksen, Amanda
Medeier:	Olsen, Fredrik
Leilighetsnummer:	2002
Adresse:	Freserveien 27, 0195 OSLO
Andelsnummer:	100
Gnr.	236
Bnr.	228

Borettsinnskudd: Kr. 1 980 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6600639.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

25.08.26: Borettslaget hartatt opp lån kr 500 000, for utskifting av balkongglass pga HMS. Lånet er per dato under fordeling på andelene, etter eierbrøken.
Garasjeplasser: Ved salg av andel med garasje må eierskifte på garasjeplassen meldes særskilt til eierskifte@obos.no - det påløper eierskiftegebyr knyttet til denne endringen. De fleste garasjeplassene følger andelen og kan ikke omsettes separat, men noen plasser er omsettlige og kan selges internt i Kværnerbyen - se vedtektene for oversikt. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Energiavregning: Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no, under punktet <<Info og service>>.For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret. Bestilling sendes

kvaernerlia@styrerommet.no Solskjerming - Borettslaget har inngått avtale med Villamarkisen om levering av markiser og solskjermingsprodukter. All solskjerming som settes opp utvendig skal ha mest mulig likt utseende. Fargene er allerede valgt. Beboer kan henvende seg til styret eller Villamarkisen tlf.: 63 91 20 60 / e-post: post@villamarkisen.no. Felleskostnadene øker med 2,5 % fra 1. oktober 2026 som følge av låneopptak for utskifting av balkongglass. Godkjenning av andelseier: Sendes styret: kvaernerlia@styrerommet.no Reklamasjon - Reklamasjoner sendes til Inattika - følg link https://www.agorainattika.no/web/kvaernerlia. Brukernavn og passord skal være sendt til den enkelte. Kontakt evt. support@inattika for å få påloggingsinformasjon. Etter innlogging velg ""kundesenter"" og ""registrer reklamasjon"". Ved eierskifte må selger registrere ny eier i eget eierskifteskjema hos Inattika. Lån - IN-lån i OBOS banken lånnr. 9820.75.96795. Nedbetaling mulig to ganger i året, pr. 30.03. og 30.09. Semiautomatisk parkeringsanlegg: Alle som har overtatt sin parkeringsplass i det semiautomatiske parkeringsanlegget har fått opplæring og signert på at opplæring er gitt. Hvis registrert leietaker leier eller låner ut sin parkeringsplass, er denne personlig ansvarlig for at nødvendig opplæring blir gitt til ny bruker. Kostnad til reparasjon og uttrykning kan bli viderefakturert eier av plassen, dersom styret mener at en bruker av parkeringsplass ikke har opptrådt i tråd med gjeldende instruks for parkeringsanlegget. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Eiendfomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Kværnerbyen Utomhussameie: Kværnerlia Borettslag er en del av det tingsrettslige sameiet Kværnerbyen Utomhussameie, og eier sin ideelle andel av dette etter sameiebrøk. Kværnerbyen Velforening: Kværnerbyen Terrasse er sameier i Kværnerbyen Velforening, og betaler kontigent iht. antall leiligheter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207596795
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	194 056 898,38
Innfrielsesdato:	30.06.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208816055
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	492 714,00
Innfrielsesdato:	30.07.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 954,94,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	728,00	
Lån nr: 9820759679; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820759679; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Strøm elbil	200,00	
Garasje	600,00	
Felleskostnader	5 826,94	5 972,61 fra 01.10.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	100,-
Fradragsberettigede kostnader:	109,-
Annen formue:	3 985,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207596795
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208816055
Restsaldo:	4 342,90
Kapitalkostnader:	83,89
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 342,90,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Romsaas pr. e-post: heidi.romsaas@obos.no eller telefon: 22 86 83 77.

Annen informasjon:

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 698
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 19. mai kl. 22:00 og lukker 22. mai kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/698

Det holdes også et frivillig møte 19. mai kl. 18:00 , Mangfoldhuset, Smeltedigelen 2.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til vedtektsendring for velferdstilbud
7. Balkong innglassing
8. Fullmakt til å forhandle og eventuelt føre sak mot OBOS/AF Gruppen vedrørende feilmonterte fasadeplater
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Heidi Romsaas som møteleder

Forslag til vedtak

Heidi Romsaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Styret foreslår Anders Hagen Høigaard som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Anders Hagen Høigaard 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. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

Sak 6

Forslag til vedtektsendring for velferdstilbud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring i Kværnerlia Borettslag for velferdstilbud

Den 25.01.2023 ble Kværnerbyen Velforening (KV) opprettet med formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådriver for aktiviteter og kultur i Kværnerbyen med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne.

KV ble kollektivt opprettet av sammenslutningen av boligselskaper i Utomhussameiet, som en forlengelse av kulturarbeidet OBOS Kværnerbyen hadde drevet gjennom mange år. For å formalisere forbindelsen mellom boligselskapene og KV, foreslås nå en innarbeidelse i vedtektene til boligselskaper i Kværnerbyen som synliggjør medlemskap og deltakelse i KV.

Oppdateringen skal sikre en felles solidarisk modell og skal bidra et demokratisk og stabilt arbeid nærmiljø.

Vedtektsendringen behandles likelydende av alle boligselskaper i Kværnerbyen.

Forslag til vedtak

Det foreslås at følgende vedtektsendring fremlegges boligselskapet for behandling: 1. Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til Fellesanliggende: Utomhusarealene og velferdstilbud i Kværnerbyen 2. Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt: 10-4 Velferdstilbud Borettslaget er medlem av Kværnerbyen Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådrive for aktiviteter og kultur i Kværnerbyen med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne. Gjennom medlemskapet representerer borettslaget andelseiernes interesser i en felles solidarisk organisering av nærmiljøet. Årsmøtet i borettslaget skal oppnevne ved fast sak én representant til Velforeningens styret. Velforeningens vedtekter fastsettes av årsmøtet i foreningen og boligselskapet hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent. 3. Nåværende punkt '10-4 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned som pkt. 10-5 : Måler for strømforbruk/fjernvarme i grøntdraget/trappeløpet mellom Freserveien til Konows gate på Kværnerlia borettslags og Sameiet Kværnerbyen Terrasses eiendom ligger fysisk plassert i Kværnerlia borettslag. Borettslaget er forpliktet til å gi Utomhuseiendommen tilgang til måleren for avlesning og vedlikehold. Forbruket skal belastes Utomhuseiendommen/Kværnerbyen drift, felles for prosjektet Kværnerbyen. 4. Nåværende punkt '10-5 flyttes ned som pkt 10-6 'Endring' Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen eller den selskapet utpeker Den foreslåtte vedtektsendringen er godkjent av OBOS, representert ved OBOS Samfunnsarena AS, på vegne av OBOS Kværnerbyen (tidl Lodalen Utvikling DA). Det er kun gitt godkjenning til vedtektsendringens ordlyd, slik den forekommer her.

Vedlegg

3. Kværnerlia Sak vedtektsendring-Velforeningen.pdf

Sak 7

Balkong innglassing

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Bakgrunn

Styret har over tid fulgt opp tilstanden på balkonginnglassingene i Kværnerlia borettslag. Nye vurderinger fra leverandør (Lumon) viser at deler til dagens system ikke lenger er tilgjengelige, og at flere glass er i svært dårlig stand. Seks balkonger er vurdert som akutt risikoutsatte, med fare for at glass kan løsne eller falle ned. Styret vurderer dette som et alvorlig HMS-forhold som krever tiltak. Disse **må** derfor skiftes nå, og det er ikke nødvendig med vedtak på generalforsamling for å iverksette utskiftingen.

Garantitiden for innglassingene er utløpt, og den opprinnelige leverandøren er gått konkurs. Det foreligger derfor ikke tilgang på reservedeler til det eksisterende systemet, som nevnt over. Borettslaget har over tid forsøkt å ivareta nødvendig vedlikehold og gjennomført service på samtlige innglassinger.

Innglassingene var en del av byggets fasadeløsning ved oppføring (for balkongene mot Konows gate), blant annet som et tiltak mot støy. De er fast integrert i fasaden og konstruktivt knyttet til balkongene, og utgjør dermed en del av bygningskroppen – ikke en individuell, løs installasjon. Løsningen har betydning for både byggets ytre

uttrykk og sikkerhet (HMS). På denne bakgrunn anses innglassingene som en integrert del av balkongene, og dermed som en del av borettslagets fellesareal og vedlikeholdsansvar.

2. HMS-vurdering og kostnadsrammer

Når det foreligger risiko for at glass kan falle ned fra balkonger, har styret plikt til å iverksette nødvendige tiltak for å ivareta sikkerheten for beboere og omgivelser. Kostnaden for strakstiltak på de seks kritiske balkongene er estimert til ca. kr 500.000. Samlet utskifting av all balkonginnglassing er estimert til ca. kr 1,4 mill., og innebærer en beregnet besparelse på ca. kr 300 000 sammenlignet med delvise utskiftinger.

3. Økonomi og likviditet

Borettslaget har ikke tilstrekkelig likviditet til å dekke tiltakene uten ekstern finansiering.

Styret har derfor vurdert totalt fire ulike finansieringsalternativer, inkludert kassekreditt, kapitalinnkreving og låneopptak.

Bruk av kassakreditt anses som lite hensiktsmessig da dette er et svært kostbart alternativ.

Kapitalinnkreving innebærer et engangsbeløp som hver andelseier må betale inn for å dekke kostnaden. Dette kan oppleves som særlig lite rettferdig for andelseiere som for eksempel planlegger å flytte på kort sikt, og dermed ikke i samme grad vil få nytte av tiltakene over tid da det i praksis flytter kostnaden fra andelen til den enkelte beboer.

4. Vurderte alternativer

Styret har vurdert om det kun skal gjennomføres strakstiltak på seks balkonger (kr 500 000), eller om det skal gjøres låneopptak for full utskifting av all balkonginnglassing (kr 1,4 mill.). Full utskifting gir en mer langsiktig og forutsigbar løsning og reduserer fremtidig HMS-risiko.

Kosten blir fordelt utifra prosent ift areal per andelseier. Med et låneopptak på 500.000 over 5 år blir gjennomsnittlig mnd tillegg per andel på kr 73. Med et låneopptak på kr 1,4 mill over 10 år blir en gjennomsnittlig mnd tillegg per andel kr 114.

5. Finansiering

Begge alternativer forutsetter låneopptak i OBOS-banken og at banken gis pant foran fellesobligasjonen. Dette krever vedtak med 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler full utskifting av all balkonginnglassing, da dette vurderes som den mest forutsigbare og økonomisk gunstige løsningen for borettslaget. Et vedtak *mot* full utskifting innebærer samtidig at låneopptak med pant for fellesobligasjonen blir gjort for iverksetting av strakstiltak for de 6 balkongene som må tas av HMS-hensyn.

Forslag til vedtak

Full utskifting av all balkonginnglassing (kr 1,4 mill.). Tiltaket finansieres ved låneopptak i OBOS-banken, og banken gis pant foran fellesobligasjonen.

Sak 8

Fullmakt til å forhandle og eventuelt føre sak mot OBOS/AF Gruppen vedrørende feilmonterte fasadeplater

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

Styret har avdekket at fasadeplater på borettslagets bygningsmasse er feilmontert. Feilene medfører behov for utbedring for å sikre byggenes tekniske kvalitet og forhindre videre skadeutvikling. Etter dialog med OBOS og AF Gruppen uten tilfredsstillende løsning, har styret funnet det nødvendig å ta formelle rettslige skritt for å ivareta borettslagets interesser.

Sakens omfang og kostnader

Det er innhentet faglige vurderinger som viser at full utbedring av de feilmonterte fasadeplatene vil medføre en samlet kostnad på om lag kr 4 500 000. Styret vurderer det som avgjørende at kostnadene helt eller delvis bæres av ansvarlig utbygger/entreprenør.

Styrets innstilling

Styret mener det er nødvendig å forhandle og eventuelt føre sak mot OBOS og/eller AF Gruppen på vegne av borettslaget. Saken vurderes som prinsipielt og økonomisk viktig, og styret anser det som riktig å be om generalforsamlingens godkjenning før videre håndtering.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle og eventuelt føre sak mot OBOS og/eller AF Gruppen vedrørende feilmonterte fasadeplater. 2. Fullmakten omfatter rett til å engasjere juridisk og teknisk bistand, samt inngå forlik der styret finner dette hensiktsmessig.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Tone Irene Kavli og Ørn Terje Foss.

Valgkomiteen har etter samtaler med alle aktuelle, et forslag til styresammensetning til behandling på generalforsamlingen.

Vi mener vi har ivaretatt mange hensyn, både god kjønnsbalanse, fordeling mellom de tre blokkene, opprettholde kontinuitet og å få inn noen nye. Vi har merket oss at dagens styre fungerer bra. Av de to styremedlemmene i dagens styre som er på valg, ønsker Nils Kavli å gå ut av styret, mens Adnan Kulenovic har sagt seg villig til gjenvalg. Ett av varamedlemmene, Marianne Moltke-Hansen har takket nei til gjenvalg, men det andre varamedlemmet Melina Edvardsen stiller til gjenvalg.

Vi har snakket med tre nye kandidater som har meldt sin interesse til valgkomiteen, den ene trakk seg av arbeidsmessige årsaker. De to siste var begge villige til å stille både som styremedlem og varamedlem, og ble oppfordret til aktiv deltagelse i styremøtene uansett. Valgkomiteens innstilling er etter en helhetsvurdering enstemmig.

Innstilling
Styret ønsker i tillegg å innstille Tone Kavli som styremedlem for 2 år.

Roller og kandidater

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

- Adnan Kulenovic
  Valgkomiteens innstilling
- Matteo Stornaiuolo
  Valgkomiteens innstilling
- Tone Kavli
  Styrets innstilling

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

- Marit Charlotte Kvernbraaten
- Melina Edvardsen

Valg av 1 representant kværnerbyen velforening Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som representant kværnerbyen velforening:

- Adnan Kulenovic

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Gunnvor Solholm Høigaard stiller som Delegat og Gjertrud Eia stiller som varadelegat

Roller og kandidater

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

- Gunnvor Solholm Høigaard

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

- Gjertrud Eia

Styrets årsrapport

Det siste året har styret hatt et særlig fokus på driftssikkerhet, vedlikehold av bygningsmassen, økonomisk bærekraft og forbedring av bomiljøet i Kværnerlia Borettslag.

Vedlikehold og større prosjekter

- Vedlikeholdsplan har blitt utarbeidet i samarbeid med konsulent fra OBOS.

- Fasadeplater: En av årets største saker. Feil ved montering har ført til sprekker. Styret har engasjert advokat og sendt inn forlikskrav. Platene som var mest skadet og fare for at biter skulle falle ned, har blitt skiftet ut.

- Balkongglass: Service og vurdering gjennomført. Årlig serviceavtale med Lumon er etablert. Utskifting av noen glass nødvendig.

- Ventilasjonsanlegg: Utbedringer utført etter lekkasje. Full gjennomgang utført.

- Garasje: Problemer med fjernkontroller og portsystem. OBOS-nøkkel installert på garasjeport. Fysisk nøkkel erstatter foreløpig tapt/ødelagte fjernkontroller. Deksel til billadere montert på nederste plan for å beskytte mot vann.

- Skadedyr: Skjeggkre i bygg B. Sanering utført. Møll i bygg C. Sanering er pågående.

Drift og HMS

- HMS runder tatt med vaktmester

- Dør søppelrom skiftes ut ila mai 2026 da denne ikke er iht brannkrav.

- El- og brannkontroll uten alvorlige avvik. Alle avvik er utbedret.

- Fokus på heisdrift, brannvern og trygg bruk av fellesområder.

- Oppfølging av uteområder etter sviktende gartnertjenester.

- Montert opp mer belysning foran nr 23

- Innbruddsikret boder i U1

- Satt opp hjørnebeslag og malte oppganger der lysarmaturer er tatt ned i tillegg til flekkmaling visse steder.

Økonomi

- God økonomi, men økte kostnader nødvendiggjør økning i felleskostnader i 2025 og 2026.

- Avtale om fast strømpris (Norgespris) gir forutsigbare kostnader.

- Vannmåler montert for mer rettferdig måling av forbruk.

- Kostnadsbesparelse ved bytte av vaktmester- og gartneravtale og kollektiv TV-bredbåndsavtale i tillegg til reforhandlet skadedyrskontrollavtale.

Avtaler og tjenester

- Nye rammeavtaler med Visjonel Elektro og Rørleggersentralen.

- Ny kollektiv TV- og bredbåndsavtale (Telia Flex Max).

Bomiljø og kommunikasjon

- Forbedret kommunikasjon gjennom Vibbo og Vibbo Nabolag.

- Håndtering av saker om støy, lukt og trygghet i fellesarealer.

- Dugnad gjennomført og vi fikk gjort det som var oppsatt som oppgaver. Mange av dere stilte opp.

KVÆRNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918391479, KLIENTNR. 698

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**625 526**	**1 205 390**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		11 203 287	12 701 173
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	24	31 528	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-1 037
Tilbakeføring av avskrivning	15	19 325	19 325
Innsk. øremerk. bankkto		-3 518	-5 112
Reduksjon langsiktig fordring		6 603	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-9 499 129	-10 917 226
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 490 534	-2 376 987
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-732 438**	**-579 863**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	**-106 911**	**625 527**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		719 519	1 349 736
Kortsiktig gjeld		-826 430	-724 209
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	**-106 911**	**625 527**

KVÆRNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918391479, KLIENTNR. 698

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	13 242 709	0	13 539 000	12 821 000
Innkrevde felleskostnader	2	7 618 380	21 073 438	7 901 000	8 831 000
Garasjer	9	531 200	524 400	0	0
Andre inntekter	3	17 446	68 750	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 409 735**	**21 666 588**	**21 440 000**	**21 672 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-39 480	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-200 000	-280 000
Avskrivninger	15	-19 325	-19 325	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-12 125	-11 000	-16 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-182 050	-175 045	-185 000	-193 325
Konsulenthonorar		-50 045	-11 706	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-2 202 230	-1 952 113	-2 471 000	-2 047 500
Forsikringer		-395 796	-316 829	-372 000	-550 000
Kommunale avgifter	8	-1 787 246	-1 653 078	-1 775 080	-1 988 936
Garasjer	9	-1 113 915	-814 315	-423 357	-1 000 000
Kostnader sameie	24	-333 915	-187 332	-279 000	-330 000
Energi/fyring	10	-586 225	-557 761	-620 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-715 660	-666 156	-697 000	-717 910
Andre driftskostnader	11	-1 234 325	-1 480 584	-1 240 000	-927 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 952 339**	**-8 164 725**	**-8 358 437**	**-8 750 271**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**12 457 396**	**13 501 863**	**13 081 563**	**12 921 729**
Innbetalt andel fellesgjeld		9 499 129	10 917 226	0	0
DRIFTSRESULTAT		**21 956 525**	**24 419 089**	**13 081 563**	**12 921 729**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 354	16 257	0	0
Finanskostnader	13	-10 764 592	-11 734 172	-11 535 000	-10 003 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 753 238**	**-11 717 916**	**-11 535 000**	**-10 003 000**
ÅRSRESULTAT		**11 203 287**	**12 701 173**	**1 546 563**	**2 918 729**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		11 203 287	12 701 173		

Protokoll til årsmøte 2026 for KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 918391479
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 19. mai kl. 22:00 til 22. mai kl. 22:00 og møtet ble avholdt 19. mai 2026, Mangfoldhuset, Smeltedigelen 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Heidi Romsaas som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Romsaas er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Styret foreslår Anders Hagen Høigaard som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Hagen Høigaard er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
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: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **14**
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: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til vedtektsendring for velferdstilbud

Forslag til vedtektsendring i Kværnerlia Borettslag for velferdstilbud

Den 25.01.2023 ble Kværnerbyen Velforening (KV) opprettet med formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådriver for aktiviteter og kultur i Kværnerbyen med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne.

KV ble kollektivt opprettet av sammenslutningen av boligselskaper i Utomhussameiet, som en forlengelse av kulturarbeidet OBOS Kværnerbyen hadde drevet gjennom mange år. For å formalisere forbindelsen mellom boligselskapene og KV, foreslås nå en innarbeidelse i vedtektene til boligselskaper i Kværnerbyen som synliggjør medlemskap og deltakelse i KV.

Oppdateringen skal sikre en felles solidarisk modell og skal bidra et demokratisk og stabilt arbeid nærmiljø.

Vedtektsendringen behandles likelydende av alle boligselskaper i Kværnerbyen.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at følgende vedtektsendring fremlegges boligselskapet for behandling: 1. Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til Fellesanliggende: Utomhusarealene og velferdstilbud i Kværnerbyen 2. Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt: 10-4 Velferdstilbud Borettslaget er medlem av Kværnerbyen Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være

en pådrive for aktiviteter og kultur i Kværnerbyen med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne. Gjennom medlemskapet representerer borettslaget andelseiernes interesser i en felles solidarisk organisering av nærmiljøet. Årsmøtet i borettslaget skal oppnevne ved fast sak én representant til Velforeningens styret. Velforeningens vedtekter fastsettes av årsmøtet i foreningen og boligselskapet hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent. 3. Nåværende punkt '10-4 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned som pkt. 10-5 : Måler for strømforbruk/fjernvarme i grøntdraget/trappeløpet mellom Freserveien til Konows gate på Kværnerlia borettslags og Sameiet Kværnerbyen Terrasses eiendom ligger fysisk plassert i Kværnerlia borettslag. Borettslaget er forpliktet til å gi Utomhuseiendommen tilgang til måleren for avlesning og vedlikehold. Forbruket skal belastes Utomhuseiendommen/Kværnerbyen drift, felles for prosjektet Kværnerbyen. 4. Nåværende punkt '10-5 flyttes ned som pkt 10-6 'Endring' Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen eller den selskapet utpeker Den foreslåtte vedtektsendringen er godkjent av OBOS, representert ved OBOS Samfunnsarena AS, på vegne av OBOS Kværnerbyen (tidl Lodalen Utvikling DA). Det er kun gitt godkjenning til vedtektsendringens ordlyd, slik den forekommer her.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Balkong innglassing

1. Bakgrunn

Styret har over tid fulgt opp tilstanden på balkonginnglassingene i Kværnerlia borettslag. Nye vurderinger fra leverandør (Lumon) viser at deler til dagens system ikke lenger er tilgjengelige, og at flere glass er i svært dårlig stand. Seks balkonger er vurdert som akutt risikoutsatte, med fare for at glass kan løsne eller falle ned. Styret vurderer dette som et alvorlig HMS-forhold som krever tiltak. Disse **må** derfor skiftes nå, og det er ikke nødvendig med vedtak på generalforsamling for å iverksette utskiftingen.

Garantitiden for innglassingene er utløpt, og den opprinnelige leverandøren er gått konkurs. Det foreligger derfor ikke tilgang på reservedeler til det eksisterende systemet, som nevnt over. Borettslaget har over tid forsøkt å ivareta nødvendig vedlikehold og gjennomført service på samtlige innglassinger.

Innglassingene var en del av byggets fasadeløsning ved oppføring (for balkongene mot Konows gate), blant annet som et tiltak mot støy. De er fast integrert i fasaden og konstruktivt knyttet til balkongene, og utgjør dermed en del av bygningskroppen – ikke en individuell, løs installasjon. Løsningen har betydning for både byggets ytre uttrykk og sikkerhet (HMS). På denne bakgrunn anses innglassingene som en integrert del av balkongene, og dermed som en del av borettslagets fellesareal og vedlikeholdsansvar.

2. HMS-vurdering og kostnadsrammer

Når det foreligger risiko for at glass kan falle ned fra balkonger, har styret plikt til å iverksette nødvendige tiltak for å ivareta sikkerheten for beboere og omgivelser. Kostnaden for strakstiltak på de seks kritiske balkongene er estimert til ca. kr 500.000. Samlet utskifting av all balkonginnglassing er estimert til ca. kr 1,4 mill., og innebærer en beregnet besparelse på ca. kr 300 000 sammenlignet med delvise utskiftinger.

3. Økonomi og likviditet

Borettslaget har ikke tilstrekkelig likviditet til å dekke tiltakene uten ekstern finansiering.

Styret har derfor vurdert totalt fire ulike finansieringsalternativer, inkludert kassekreditt, kapitalinnkreving og låneopptak.

Bruk av kassakreditt anses som lite hensiktsmessig da dette er et svært kostbart alternativ.

Kapitalinnkreving innebærer et engangsbeløp som hver andelseier må betale inn for å dekke kostnaden. Dette kan oppleves som særlig lite rettferdig for andelseiere som for eksempel planlegger å flytte på kort sikt, og dermed ikke i samme grad vil få nytte av tiltakene over tid da det i praksis flytter kostnaden fra andelen til den enkelte beboer.

4. Vurderte alternativer

Styret har vurdert om det kun skal gjennomføres strakstiltak på seks balkonger (kr 500 000), eller om det skal gjøres låneopptak for full utskifting av all balkonginnglassing (kr 1,4 mill.). Full utskifting gir en mer langsiktig og forutsigbar løsning og reduserer fremtidig HMS-risiko.

Kosten blir fordelt utifra prosent ift areal per andelseier. Med et låneopptak på 500.000 over 5 år blir gjennomsnittlig mnd tillegg per andel på kr 73. Med et låneopptak på kr 1,4 mill over 10 år blir en gjennomsnittlig mnd tillegg per andel kr 114.

5. Finansiering

Begge alternativer forutsetter låneopptak i OBOS-banken og at banken gis pant foran fellesobligasjonen. Dette krever vedtak med 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler full utskifting av all balkonginnglassing, da dette vurderes som den mest forutsigbare og økonomisk gunstige løsningen for borettslaget. Et vedtak *mot* full utskifting innebærer samtidig at låneopptak med pant for fellesobligasjonen blir gjort for iverksetting av strakstiltak for de 6 balkongene som må tas av HMS-hensyn.

> **Forslag til vedtak:**
> Full utskifting av all balkonginnglassing (kr 1,4 mill.). Tiltaket finansieres ved låneopptak i OBOS-banken, og banken gis pant foran fellesobligasjonen.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **24**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Fullmakt til å forhandle og eventuelt føre sak mot OBOS/AF Gruppen vedrørende feilmonterte fasadeplater

Bakgrunn for saken

Styret har avdekket at fasadeplater på borettslagets bygningsmasse er feilmontert. Feilene medfører behov for utbedring for å sikre byggenes tekniske kvalitet og forhindre videre skadeutvikling. Etter dialog med OBOS og AF Gruppen uten tilfredsstillende løsning, har styret funnet det nødvendig å ta formelle rettslige skritt for å ivareta borettslagets interesser.

Sakens omfang og kostnader

Det er innhentet faglige vurderinger som viser at full utbedring av de feilmonterte fasadeplatene vil medføre en samlet kostnad på om lag kr 4 500 000. Styret vurderer det som avgjørende at kostnadene helt eller delvis bæres av ansvarlig utbygger/entreprenør.

Styrets innstilling
Styret mener det er nødvendig å forhandle og eventuelt føre sak mot OBOS og/eller AF Gruppen på vegne av borettslaget. Saken vurderes som prinsipielt og økonomisk viktig, og styret anser det som riktig å be om generalforsamlingens godkjenning før videre håndtering.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle og eventuelt føre sak mot OBOS og/eller AF Gruppen vedrørende feilmonterte fasadeplater. 2. Fullmakten omfatter rett til å engasjere juridisk og teknisk bistand, samt inngå forlik der styret finner dette hensiktsmessig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 57
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har bestått av Tone Irene Kavli og Ørn Terje Foss.

Valgkomiteen har etter samtaler med alle aktuelle, et forslag til styresammensetning til behandling på generalforsamlingen.

Vi mener vi har ivaretatt mange hensyn, både god kjønnsbalanse, fordeling mellom de tre blokkene, opprettholde kontinuitet og å få inn noen nye. Vi har merket oss at dagens styre fungerer bra. Av de to styremedlemmene i dagens styre som er på valg, ønsker Nils Kavli å gå ut av styret, mens Adnan Kulenovic har sagt seg villig til gjenvalg. Ett av varamedlemmene, Marianne Moltke-Hansen har takket nei til gjenvalg, men det andre varamedlemmet Melina Edvardsen stiller til gjenvalg.

Vi har snakket med tre nye kandidater som har meldt sin interesse til valgkomiteen, den ene trakk seg av arbeidsmessige årsaker. De to siste var begge villige til å stille både som styremedlem og varamedlem, og ble oppfordret til aktiv deltagelse i styremøtene uansett. Valgkomiteens innstilling er etter en helhetsvurdering enstemmig.

Innstilling
Styret ønsker i tillegg å innstille Tone Kavli som styremedlem for 2 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tone Kavli (40 stemmer)
Adnan Kulenovic (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tone Kavli
Adnan Kulenovic
Matteo Stornaiuolo

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Melina Edvardsen (50 stemmer)
Marit Charlotte Kvernbraaten (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Melina Edvardsen
Marit Charlotte Kvernbraaten

Representant Kværnerbyen Velforening (2 år)

Følgende ble valgt:
Adnan Kulenovic (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adnan Kulenovic

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Gunnvor Solholm Høigaard stiller som Delegat og Gjertrud Eia stiller som varadelegat

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunnvor Solholm Høigaard (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gunnvor Solholm Høigaard

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gjertrud Eia (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Eia

Vedtekter

for Kværnerlia borettslag org nr 918 391 479

Vedtatt på i stiftelsesmøte den 02.12.2016.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 19.09.2017.
Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2021
Endret på ordinær generalforsamling 10.05.2022
Endret på ordinær generalforsamling 25.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Garasjekjelleren består av et semiautomatisk parkeringsanlegg, samt 10 faste plasser hvorav 5 HC-plasser og 5 plasser med normal bredde.

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

Bruksrett til parkeringsplassene som fremgår av vedlegg 1 kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side.

I tillegg har Kværnertoppen borettslag en tinglyst bruksrett til 14 av garasjeplassene i Kværnerlia borettslag.

Følgende garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: 50168, 50172, 50176, 50201, 50218, 50232, 50235, 50238, 50263, 50269, 50270, 50271, 50272. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere i Kværnerlia borettslag, seksjonseiere i Kværnerbyen Terrasse eller andelseiere i Kværnertoppen borettslag.

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut innad i Kværnerbyen.

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

De brede parkeringsplassene, det vil si de 5 stk. HC-plasser (HC1-HC5) er opprinnelig priset høyere enn plassene med normal bredde. De opprinnelige prisene var henholdsvis kr 350 000 for HC-plass mot kr 250 000 for p-plass i system. Ved bytte av HC-plass fremkommer prisen ved å ta utgangspunkt i prisdifferansen på kr 100 000. Dette beløpet reguleres i henhold til KPI pr. april 2017 frem til måneden byttet skal gjennomføres.

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

P-plass HC1 og HC4 er fritatt fra rulleringsordningen da disse plassene har bod innenfor p-plass.

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

(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 12-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren har rett til å overlate bruken av hele boligen i opptil 30 dager per kalenderår uten styrets godkjenning. Når totalen er passert 30 dager i et kalenderår eller leiekontrakten er på over 30 dager skal det søkes om bruksoverlating til styret.

Dersom kortidsutleien medfører urimelig sjenanse eller ulempe for noen kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette:

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(3) 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.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Borettslaget eier i fellesskap med Kværnerbyen Terrasse en trykkøkningspumpe som ligger på Kværnerbyen Terrasse sin eiendom. Servicekostnadene fordeles på antall leiligheter i boligselskapene.

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. Kun eier av andel i borettslaget har innstillingsrett til styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

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

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

10-3 Bruksrett til kjørbar atkomstvei
Gnr. 236 bnr. 228 (Kværnerlia borettslag), bnr. 229 (Kværnerbakken borettslag), nr. 40 (Kværnertoppen borettslag), og bnr. 236 (Kværnerbyen Terrasse Sameie) har bruksrett til kjørbar atkomstvei til egen eiendom via Ingeniørveien over gnr. 236 bnr. 228, 40 og 236. Tilgangen er begrenset til utrykning, samt nyttetransport hvor

det ikke er praktisk mulig å benytte de respektive boligselskapenes garasjeanlegg til transporten. Henvendelse om behov for kjøring gjennom Ingeniørveien rettes til styret i Kværnerbyen Terrasse Sameie, som disponerer nøkkel til bom på sameiets eiendom

10-4 Endring
Måler for strømforbruk/fjernvarme i grøntdraget/trappeløpet mellom Freserveien til Konows gate på Kværnerlia borettslags og Sameiet Kværnerbyen Terrasses eiendom ligger fysisk plassert i Kværnerlia borettslag. Borettslaget er forpliktet til å gi Utomhuseiendommen tilgang til måleren for avlesning og vedlikehold. Forbruket skal belastes Utomhuseiendommen/Kværnerbyen drift, felles for prosjektet Kværnerbyen.

10-5 Endring
Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 vedrørende Utomhusarealene i Kværnerbyen kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen AS eller den selskapet utpeker.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

VEDLEGG 1 KVÆRNERLIA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 18.06.2018

Hus	Leil.nr.	Andel	Bruksrett til garasje nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
A	101	89	50168	System + el-uttak (omsettelig)	101	U1
A	102	90			102	U1
A	103	91			103	U1
A	104	92	50172	Omsettelig	104	U2
A	105	93	50234	System	105	U2
A	201	85			201	Har 2 boder, Plan U2 og U1
A	202	86			202	U1
A	203	87			203	U1
A	204	88			204	U2
A	1001	94	50236	System	1001	U1
A	1002	95	50264	HC + el-uttak	1002	U1
A	1003	96	50240	System	1003	U1
A	1004	97	50242	System	1004	U1
A	1005	98	50244	System	1005	U1
B	1006	45			1006	U2
B	1007	46	50188	System	1007	U2
B	1008	47	50222	System	1008	U2
C	1009	1			1009	U1
C	1010	2	50211	System	1010	U1
C	1011	3	50212	System	1011	Plan 1
A	2001	99	50246	System	2001	U1
A	2002	100	50181 & 50184	To stk. system	2002	U1
A	2003	101			2003	U1
A	2004	102	50163	System	2004	U1
A	2005	103	50178	System	2005	U2
A	2006	104			2006	U1
A	2007	105	50171	System + el-uttak	2007	U1
B	2008	48	50190	System	2008	U1
B	2009	49			2009	U1
B	2010	50			2010	U1
B	2011	51			2011	2
B	2012	52			2012	1
C	2013	4			2013	U1
C	2014	5			2014	U2
C	2015	6			2015	U2
C	2016	7	50213	System	2016	Plan 2
A	3001	106	50175	System	3001	U1

A	3002	107	50192	System	3002	U1
A	3003	108			3003	U1
A	3004	109	50174	System + el-uttak	3004	U1
A	3005	110	50169	System	3005	U1
A	3006	111			3006	U2
A	3007	112	50166	System	3007	U1
B	3008	53			3008	U2
B	3009	54			3009	U1
B	3010	55			3010	U1
B	3011	56	50193	System	3011	2 boder, plan 1 og U1
B	3012	57			3012	2 boder, plan 2 og U1
B	3013	58			3013	1
B	3014	59	50196	System	3014	U1
C	3015	8			3015	U1
C	3016	9			3016	U2
C	3017	10	50237	System + el-uttak	3017	U1
C	3018	11	50235	System + el-uttak (omsettelig)	3018	Plan 2
C	3019	12	50215	System	3019	2 boder, Plan 3 og U1
A	4001	113	50248	System	4001	U1
A	4002	114	50177	System + el-uttak	4002	U1
A	4003	115	50185	System	4003	U1
A	4004	116	50182	System	4004	U2
A	4005	117	50180	System + el-uttak	4005	U1
A	4006	118	50179	System	4006	U1
B	4007	60	50263	Omsettelig	4007	U1
B	4008	61			4008	U1
B	4009	62			4009	U2
B	4010	63	50199	System	4010	U1
B	4011	64			4011	U1
B	4012	65			4012	U1
B	4013	66	50202	System	4013	U1
C	4014	13			4014	U1
C	4015	14			4015	U1
C	4016	15			4016	U1
C	4017	16	50216	System	4017	U1
C	4018	17	50217	System	4018	U1
C	4019	18	50218	System (omsettelig)	4019	U1
C	4020	19	50219	System	4020	U1
A	5001	119	50266	Utenfor system	5001	U1
A	5002	120	50268	Utenfor system	5002	U1
A	5003	121	50214	System	5003	U1
A	5004	122	50183	System + el-uttak	5004	U1

B	5005	67	50205	System	5005	U1
B	5006	68			5006	U1
B	5007	69	50208	System	5007	U1
B	5008	70			5008	U1
B	5009	71	50189	System	5009	U1
B	5010	72	50187	System	5010	U1
C	5011	20	50269	HC (omsettelig)	5011	U1
C	5012	21	50239	System + el-uttak	5012	U1
C	5013	22	50176	System + el-uttak (omsettelig)	5013	2 boder i U1
C	5014	23	50220	System	5014	U1
C	5015	24	50241	System + el-uttak	5015	U1
C	5016	25			5016	U1
C	5017	26	50243	System + el-uttak	5017	U1
A	6001	123	50173	System	6001	U1
A	6002	124	50186	System + el-uttak	6002	U1
A	6003	125			6003	U1
A	6004	126	50170	System	6004	U1
B	6005	73	50195	System	6005	1
B	6006	74	50198	System	6006	U2
B	6007	75	50203	System + el-uttak	6007	U1
B	6008	76	50201	System (omsettelig)	6008	U1
B	6009	77	50204	System	6009	1
C	6010	27	50221	System	6010	U1
C	6011	28	50238	System (omsettelig)	6011	U1
C	6012	29	50223	System	6012	U1
C	6013	30			6013	U1
C	6014	31	50232	Omsettelig	6014	U1
C	6015	32	50224	System	6015	U2
A	7001	127	50267	HC + el-uttak	7001	Har 2 boder i plan U2
A	7003	128	50167	System	7003	U1
B	7004	78	50206 & 50209	To stk. system + el-uttak	7004	U1
B	7005	79			7005	U1
B	7006	80	50207	System	7006	U1
C	7007	33	50225	System	7007	Plan 2
C	7008	34	50245	System + el-uttak	7008	2 boder i U2
C	7009	35			7009	U2
C	7010	36	50247	System + el-uttak	7010	U2
C	7011	37	50191	System + el-uttak	7011	U2
A	8001	129	50164	System	8001	U1
A	8002	130	50162	System	8002	U1
B	8003	81	50210	System	8003	U1
B	8004	82	50230	System	8004	U1

C	8005	38	50194	System + el-uttak	8005	Plan 2
C	8006	39	50226	System	8006	U2
C	8007	40	50227	System	8007	U2
B	9001	83	50165	System + el-uttak	9001	U1
B	9002	84	50231	System	9002	2 boder, plan U1 og 9
C	9003	41	50197	System + el-uttak	9003	Plan 2
C	9004	42	50228	System	9004	U2
C	10001	43	50229	System	10001	U2
C	10002	44	50200	System + el-uttak	10002	2 boder, plan 10 og U2
B1	B1		50249-50262	System 14 p-plasser		
B1	1010		50233	System		
B1						
KBT	KBT-A4021		50272	Utenfor system (omsettelig)		
KBT	KBT-A7001		50271	Utenfor system (omsettelig)		
KBT	KBT-B8004		50270	Utenfor system (omsettelig)		
KBT	KBT-B9001		50265	HC + el-uttak		

HUSORDENSREGLER FOR

KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 01.02.2017
Endret på ordinær generalforsamling 17.04.2017

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeeiendommen som borettslaget er deleier i. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Kjøretøy som er parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil enten bli borttauet og/eller ilagt kontrollavgift fra parkeringsselskap.

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

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

§ 5 Dyrehold

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

Avfallsbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallsposene skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene.

§ 8 Fellesarealer

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

Porter og dører til alle fellesarealer skal holdes lukket og låst til enhver tid. Beboere som benytter felles takterrasse har et særskilt ansvar for å sørge for at dører er lukket og området ryddet etter bruk.

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Brannvern

Ved utløst brannalarm er det viktig at alle umiddelbart går ut. Heisene skal ikke benyttes. Er alarmen utløst i egen leilighet og det ikke er reell fare har man tre minutter på seg til å nullstille alarm før utrykning fra brannvesenet starter. Da trykker man på den røde knappen ”Kvittering” som står på eget panel i gangen/trappegangen i første etasje. Når røyk er luftet ut trykker man på den grønne knappen ”Tilbakestill”. Da settes varslingsanlegget i gang igjen. Mistenker du at det har gått mer enn tre minutter fra alarm har gått til det er trykket på rød knapp, og du er helt sikker på at det ikke er noen reell fare, skal du ringe brannvesenet på 110 og melde fra slik at man slipper å betale for en unødvendig utrykning. Om branninstruksene ikke blir fulgt og det blir påvist uforsiktighet kan styret viderefakturere for utrykninger fra brannvesenet. Det er videre ikke tillatt å demontere røykvarsler helt eller delvis i den enkelte leilighet.

§ 11 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./……. Andelseiers underskrift: ……..

……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 19.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201309613-57 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Marthe Stiansen Økvist | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRESERVEIEN 19 - 29 - FELT B4	Eiendom:	236/228
Tiltakshaver:	OBOS KVÆRNERBYEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Freserveien 19 - 29 - Felt B4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tre boligblokker på en felles sokkel med parkeringsanlegg og boder, mottatt 01.09.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201309613			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan felt B4 og B5	D-01	28.06.2013	1/42
Plan U2 hus A B og C	E 35	12.07.2013	1/46
Plan U2 hus A	E 33	12.07.2013	1/47
Plan U1 hus A B og C	E 34	12.07.2013	1/49
Plan U1 hus A	E 32	12.07.2013	1/50
Plan 1 hus A	E 02	12.07.2013	1/52
Plan 2 hus A	E 03	12.07.2013	1/55
Plan 2 hus B	E 12	12.07.2013	1/56
Plan 2 hus C	E 22	12.07.2013	1/57
Plan 3 hus A	E 04	12.07.2013	1/58
Plan 3 hus B	E 13	12.07.2013	1/59
Plan 3 hus C	E 23	12.07.2013	1/60
Plan 4 hus A	E 05	12.07.2013	1/61

Plan 4 hus B	E 14	12.07.2013	1/62
Plan 4 hus C	E 24	12.07.2013	1/63
Plan 5 hus A	E 06	12.07.2013	1/64
Plan 5 hus B	E 15	12.07.2013	1/65
Plan 5 hus C	E 25	12.07.2013	1/66
Plan 6 hus A	E 07	12.07.2013	1/67
Plan 6 hus B	E 16	12.07.2013	1/68
Plan 6 hus C	E 26	12.07.2013	1/69
Plan 7 hus B	E 17	12.07.2013	1/71
Plan 7 hus C	E 27	12.07.2013	1/72
Plan 8 hus A	E 09	12.07.2013	1/73
Plan 8 hus B	E 18	12.07.2013	1/74
Plan 8 hus C	E 28	12.07.2013	1/75
Plan 9 hus B	E 19	12.07.2013	1/76
Plan 9 hus C	E 29	12.07.2013	1/77
Plan 10 hus C	E 30	12.07.2013	1/78
Takplan hus A	E 10	12.07.2013	1/79
Takplan hus B	E 20	12.07.2013	1/80
Takplan hus C	E 31	12.07.2013	1/81
Snitt A-A hus A og B	E 46	12.07.2013	1/82
Snitt B-B hus A og C	E 47	12.07.2013	1/83
Snitt C-C hus A	E 48	12.07.2013	1/84
Fasade vest hus A og B	E 41	12.07.2013	1/85
Fasade øst hus A og C	E 39	12.07.2013	1/87
Fasade sør hus A	E 43	12.07.2013	1/89
Fasade sør hus B og C	E 40	12.07.2013	1/90
Fasade nord hus A	E 38	12.07.2013	1/91
Utomhusplan	L11	11.12.2015	32/6
Plan 1 etasje hus C	E21	11.10.2015	32/7
Fasade vest hus C	E44	11.10.2015	32/8
Plan 7. etasje	E08	24.11.2016	39/6
Plan 1 etasje - Bygg B	E11	21.08.2017	55/10
Fasade nord - Bygg B og C	E42	21.08.2017	55/12
Fasade øst - Bygg B	E45	21.08.2017	55/14

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Rekkefølgekrav fra Kværnerplanen

Offentlig kjørevei mellom feltene B og E frem til vendesirkel ved felt F2 (senere navngitt som Freserveien) er opparbeidet. Kravet ble etterkommet 01.11.2011. Bymiljøetaten ønsker ikke delgodkjenninger av veier og gang- og sykkelveier som skal overtas av kommunen. En samlet godkjenning og overtagelse vil derfor følge når alle delstrekninger er ferdig opparbeidet.

Felt B5 er det siste feltet uten midlertidig brukstillatelse innenfor de feltene som har Freserveien som rekkefølgebestemmelse, nemlig B3/B4/B5/D/E, jf. § 9 i bestemmelsene. Den samlede godkjenningen og overtagelsen av Freserveien vil derfor måtte gjennomføres før Plan- og bygningsetaten kan gi midlertidig brukstillatelse for felt B5.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Sluttrapporten viser at terrenginngrepene i forurenset grunn er utført i henhold til våre krav i godkjenningsvedtaket datert 11.12.2013. Sluttrapporten er ferdigbehandlet, og forslagsstiller fikk beskjed om dette i brev av 05.01.2016.

Klagefristen er tre uker

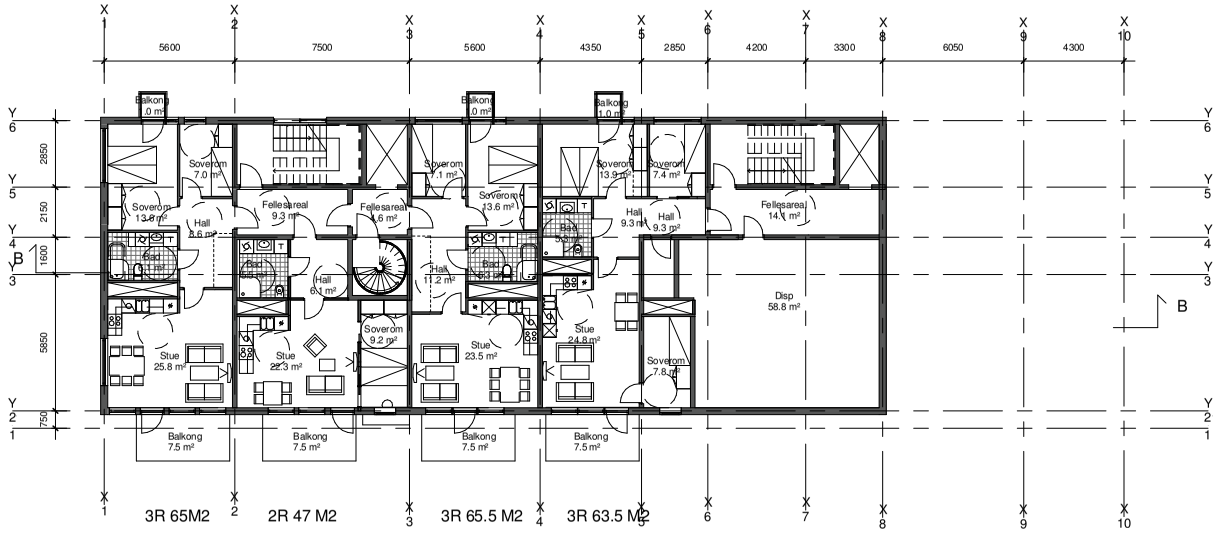
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.09.2017 av:

Marthe Stiansen Ökvist - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:
OBOS KVÆRNERBYEN AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
even.jermstad@obos.no
ARCASA ARKITEKTER AS, Sagv 23 C III, 0459 OSLO, torill@arcasa.no

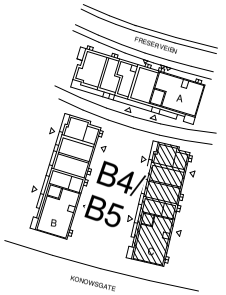


E22

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



N

Kværnerbyen

OBOS

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

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

Plan 2 _ Bygg C _ Felt B4 og B5

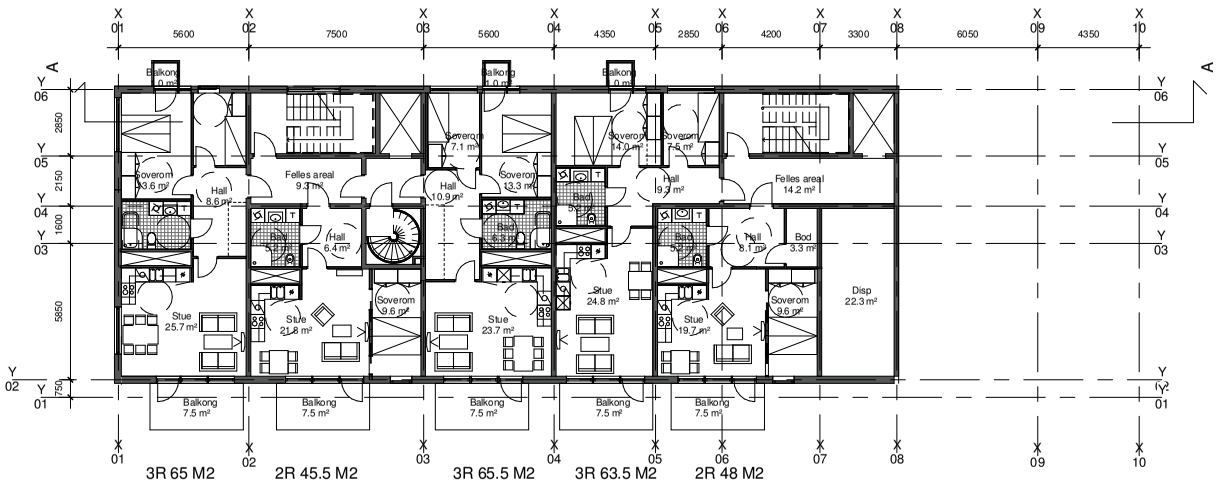
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	12/07/13	1 : 200	CSA	TSW

Filarkiv: C:\Users\Camilla\Documents\Felt B5_Samlefil_camilla.vt

Tegnings nr.: E22

Rev.

11.07.2013 12:57:37

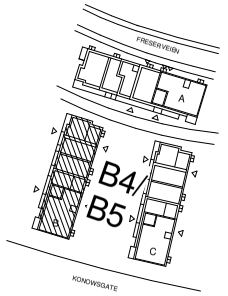


E12

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



N

Kværnerbyen

OBOS

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

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

Plan 2 _ Bygg B _ Felt B4 og B5

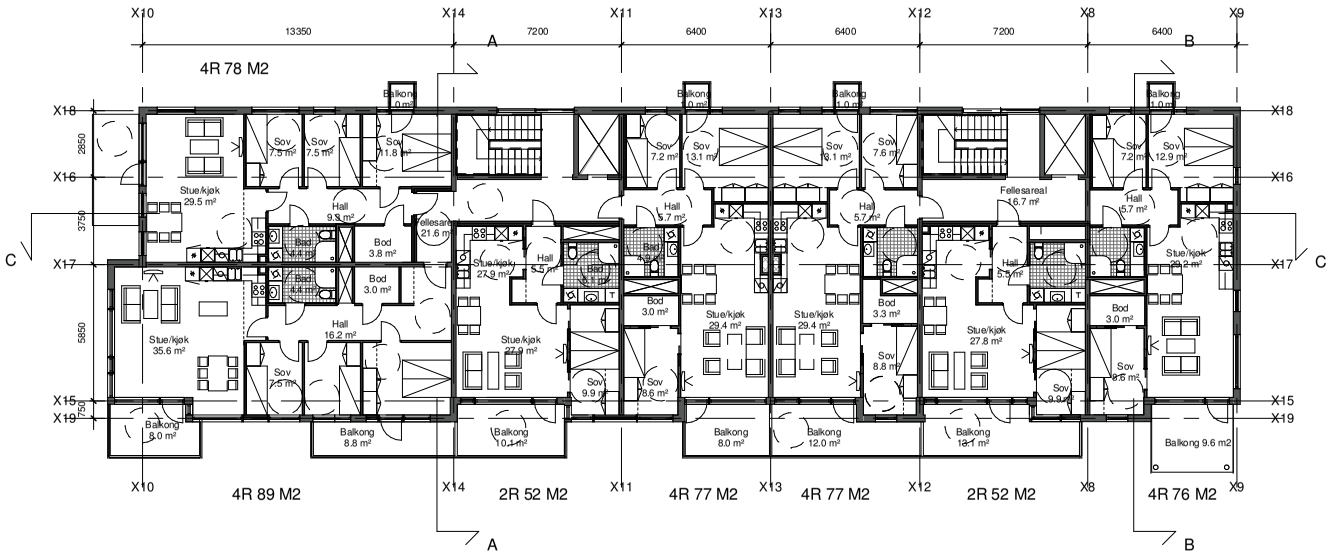
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	12/07/13	1 : 200	CSA	TSW

Filarkiv: C:\Users\Camilla\Documents\Felt B5_Samlefil_camilla.vt

Tegnings nr.: E12

Rev.

11.07.2013 12:50:19

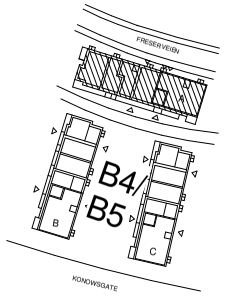


E03

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



Kværnerbyen

OBOS

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

Kværnerbyen

GNR: 236
BNR: 40

Plan 2 _ Bygg A _ Felt B4 og B5

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1894	12/07/13	1 : 200	CSA	TSW

Filarkiv: C:\Users\Camilla\Documents\Felt B5_Samlefil_camilla.vt

Tegnings nr.: E03

Rev.

11.07.2013 12:41:21

Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540624
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 236, BNR. 228.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 236, bnr. 228.

GNR. 236 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.01.2014.

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

5831 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

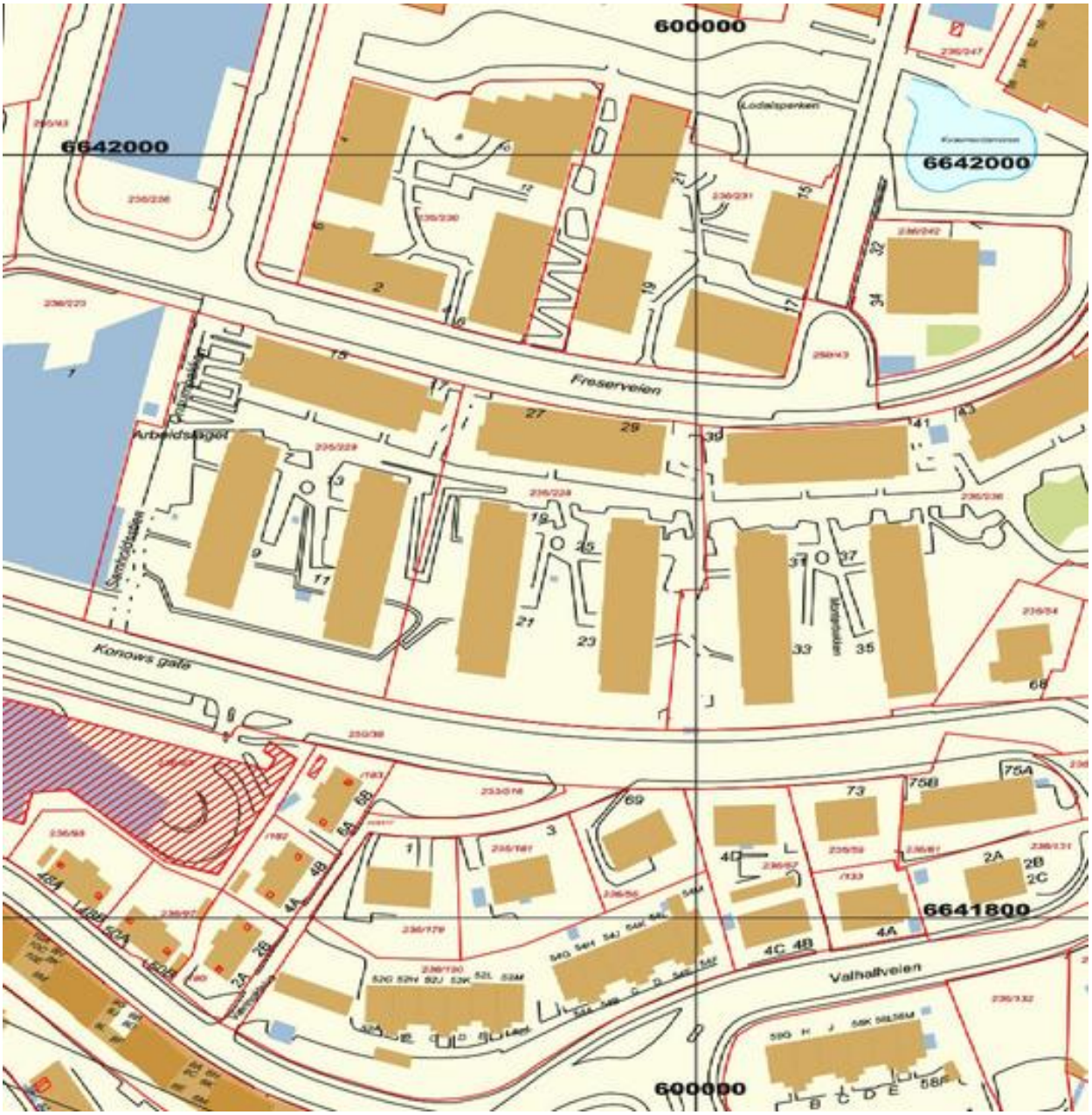
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

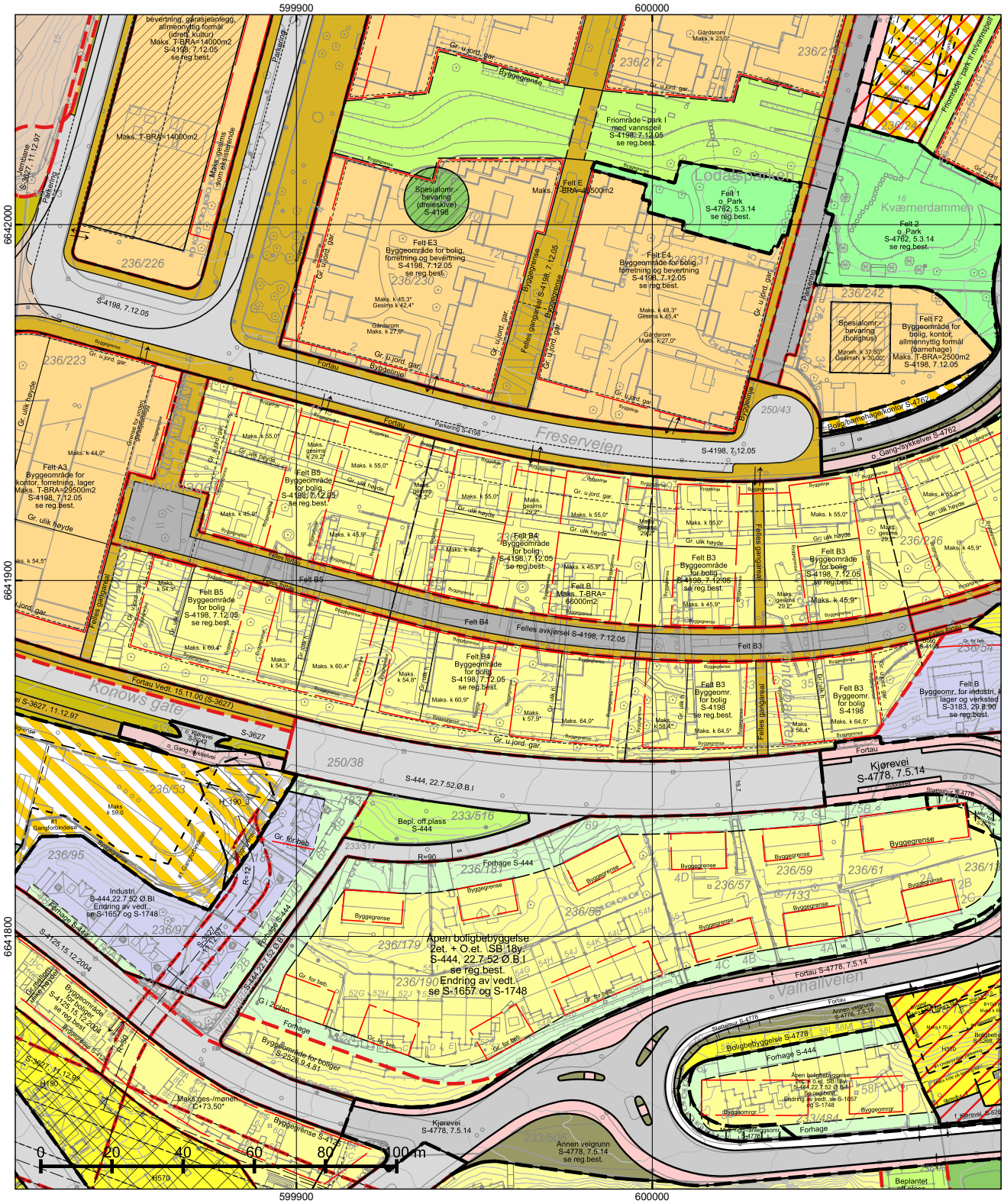
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

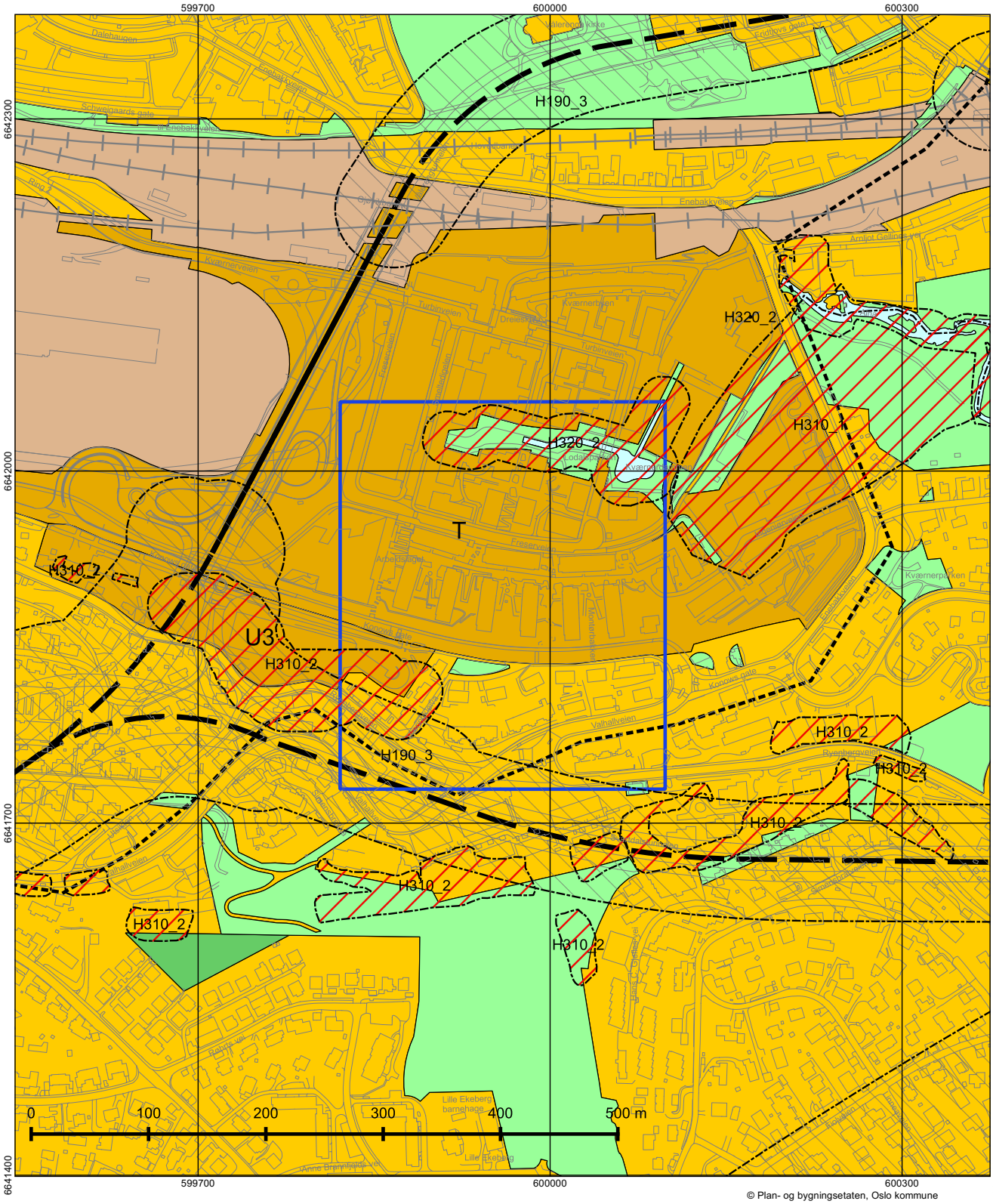


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata


599900
600000
6642000
6641900
6641800
Felt A3
Byggeområde for kontor, forretning, lager
Maks. T-BRA=29500m2
S-4198, 7/12.05
se reg.best.
Felt B5
Byggeområde for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B4
Byggeområde for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B3
Byggeområde for bolig
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt B
Maks. T-BRA= 66000m2
Felt E
Maks. T-BRA=9500m2
Felt E3
Byggeområde for bolig, forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt E4
Byggeområde for bolig, forretning og bevertning
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt 1
o_Park
S-4762, 5.3.14
se reg.best.
Felt 2
o_Park
S-4762, 5.3.14
se reg.best.
Felt F2
Byggeområde for bolig, kontor, allmennyttig formål (barnehage)
Maks. T-BRA=2500m2
S-4198, 7.12.05
Spesialområde bevaring (dreieskive)
S-4198
Spesialområde bevaring (bolighus)
Åpen boligbebyggelse
2et. + O.et. SB 18y
S-444, 22.7.52 Ø.B.I
se reg.best.
Endring av vedt. se S-1657 og S-1748
Fortau
Kjørevei
S-4778, 7.5.14
Fortau Vedt. 15.11.00 (S-3627)
Kohows gate
Frederiksborggata
Freserveien
Valhallveien
Lodaspiren
Kværnerdammen
Felles gangareal
Felles avkjørsel S-4198, 7.12.05
Felles barnehage/kontor S-4762
Annen veigrunn S-4778, 7.5.14 se reg.best.
Beplantet off.plass
Fortau Parkering S-4708
Fortau Bydelinje
Gr. u.jord. gar.
Byggegrense
Maks. T-BRA=14000m2
Maks. gesims 3 romslig stigerom
Maks. k 44.0*
Maks. k 55.0*
Maks. k 45.9*
Maks. k 54.3*
Maks. k 60.4*
Maks. k 60.9*
Maks. k 57.9*
Maks. k 64.0*
Maks. k 64.5*
Maks. k 58.4*
Maks. k 59.0
Maks. k 45.3* Gesms k 42.4*
Maks. k 48.3* Gesms k 45.4*
Gårdsrom Maks. k 27.0*
Maks. k 23.0*
Maks. gesims k 29.2*
Maks. gesims 29.9*
Maks. gesims 29.2*
Maks. gesims 29.9*
Maks. gesims 29.2*
Maks. gesims 29.9*
Maks. gesims

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163586/86540625
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4198

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

Vedtaksdato: 07.12.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200206126
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200206126

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER KVÆRNEOMRÅDET I LODALEN GNR./BNR. 236/40, 44, 52 OG 233/270

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig, kontor, forretning, bevertning (felt A1)
  - kontor, forretning, bevertning, garasjeanlegg, allmennyttig formål (idrett/ kultur) (felt A2)
  - kontor, forretning, lager (felt A3)
  - bolig (felt B og D)
  - kontor, offentlig bygning / allmennyttig formål (skole, barnehage), garasjeanlegg (felt C)
  - bolig, forretning, bevertning (felt E1, E2, E3 og E4)
  - bolig, kontor, forretning, bevertning, verksted (felt F1)
  - bolig, kontor, allmennyttig formål (barnehage) (felt F2)
- offentlig trafikkområde: vei, sporveis- og kollektivtrasé, gang- og sykkelvei, fortau, torg, annet veiareal
- friområde: park I (med vannspeil), park II (med vannspeil), park III (med balløkke)
- spesialområde: bevaring (i kombinasjon med andre formål): kontorbygg (felt A1), verkstedhall (felt A2), dreieskive (felt E3), dreieskive (felles avkjørsel), kvernhus (felt F1), bolighus (felt F2)
- fellesområde: felles avkjørsel, felles gangareal, felles fortau, annet fellesareal
- kombinerte formål: friområde: park / fellesområde: felles gangareal
  friområde: park / fellesområde: felles avkjørsel

§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan

3.1 Utomhusplan

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

3.2 Krav til uteoppholdsarealer

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

§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser

4.1 Grad av utnytting

Maksimal utnyttelse for hvert felt samlet er angitt i m² T-BRA på plankartet.
Arealer til boligformål skal samlet for alle felt ikke overstige 161 000 m² T-BRA.
Arealer til kontor, forretning, lager og bevertning skal samlet ikke overstige 48 000 m² T-BRA. Herav kan arealer til forretning og bevertning samlet ikke overstige 4 000 m² T-BRA. Arealer til skole og barnehage i felt C skal ikke overstige 10 000 m² T-BRA. Parkering på terreng i byggeområder skal medregnes i T-BRA med 15 m² per plass. Garasjekjellere og kjellerboder under terreng inngår ikke i beregning av T-BRA. Garasjeanlegg under gårdsrom, tilbaketrukket fra fasader og som ligger under uteoppholdsareal regnes å ligge under terreng.

4.2 Plassering av bebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

4.9 De enkelte byggeområdene
Felt A1: Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Leilighetsfordelingen ved ominnredning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.
Felt A3: Bebyggelse i felt A3 skal utformes slik at den danner en støy- og forurensningsskjerm for boligbebyggelsen i planområdet. Bebyggelsen skal oppføres med nedtrappede høyder fra vest mot øst. Forretning tillates kun innpasset i sokkeletasje. Lager skal ikke være eksponert i fasader mot gate.
Felt B: I felt B tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Leilighetsfordelingen i felt B skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot offentlig vei tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse da sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E og mot friområde: park etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate kan det innpasses boliger en halv etasje over gateplan. Strøkstjenlig virksomhet tillates ut mot offentlig vei med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet. Parkering i sokkeletasje skal være trukket tilbake fra fasade. Bebyggelsen i felt B1 skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 8 meter uten eller med meget lav bebyggelse som sikrer siktlinjer fra bakenforliggende boligbebyggelse. Planen sikrer to tverrforbindelser for gangtrafikk med tilknytningspunkter til Konows gate gjennom felt B. Endelig utforming skal vises i utomhusplanen for felt B som skal innsendes sammen med rammesøknad.

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

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m².

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

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

Felt F: Leilighetsfordelingen ved ombygging av eksisterende bygninger i felt F stilles fritt.
Leilighetsfordelingen ved nybygg skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms. Ved ombygging av bebyggelse i felt F1 og F2 tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.
Felt F1: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Det tillates innredning av museum i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Bebyggelse legges slik at det dannes et åpent gårdsrom på minimum 550 m². Kvartalene skal ha minst én gjennomgående åpning mot sør og vest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. I sokkeletasje mot vannspeil tillates forretning og bevertning med maksimum tillatt T-BRA = 350 m² per enhet.
Felt F2: En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m² bruksareal i eksisterende bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 200 m².

§ 5. Offentlig trafikkområde

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

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

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

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

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

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

§ 6. Friområde: park

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

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

6.3 Friområde – park III (med balløkke)
Det skal opparbeides balløkke i parkområdet mellom felt C og F. Parken skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelveien. Nødvendig belysning, skilting og drenering av veien tillates i friområdet.

§ 7. Spesialområde: bevaring

Felt A1: Spesialområde: bevaring (kontorbygg)
Bygningens karakteristiske trekk, hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates nye saltaksarker, reorganisering eller samordning av de eksisterende arkene samt tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang. Forretning og bevertning tillates i sokkeletasjen. Det tillates innredning av bolig i bygning som reguleres til spesialområde bevaring

Felt A2: Spesialområde: bevaring (verkstedhall)
Karakteristiske trekk ved eksisterende verkstedhall som hovedform på tak og bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Overlys kan innplasseres i takflaten inntil 1 meter fra takraft/gesims forutsatt at det harmonerer med bygningen. Verkstedhallens opprinnelige volum skal fremstå som komplett. Gesims skal være gjennomgående. Ny fasade kan etableres mot torg etter riving av tilliggende bygninger. Ny bygningsstruktur kan bygges inn i eksisterende volum frem til byggegrense mot torg i opptil 60 % av fasadelengden og opp til verkstedshallens gesimshøyde som angitt i planen. Ny fasade mot torg tillates med moderne uttrykk. Ny port for innkjøring fra Kværnerveien i bygningens sørlige del kan tilpasses fasaden. Inntil 17 meter dybde av vestre bygningsdel kan disponeres til parkering.

Felt F1: Spesialområde: bevaring (kvernhus)
Karakteristiske trekk ved eksisterende kvernhus, som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av museum i kvernhuset.

Felt F2: Spesialområde: bevaring (bolighus)
Karakteristiske trekk ved eksisterende bygning som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av barnehage i bygningen.

I Felt E3 og i felles avkjørsel mellom feltene A1, E1 og D: Spesialområde: bevaring (dreieskive)
To eksisterende dreieskivers omkrets og opprinnelig plassering skal markeres utendørs på bakkeplan i et kontrasterende materiale. Bygningsdel, nivåforskjell, gangvei og liknende over dreieskiven tillates.

§ 8. Fellesområde

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

8.2 Felles avkjørsel

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

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

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

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

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

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

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

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

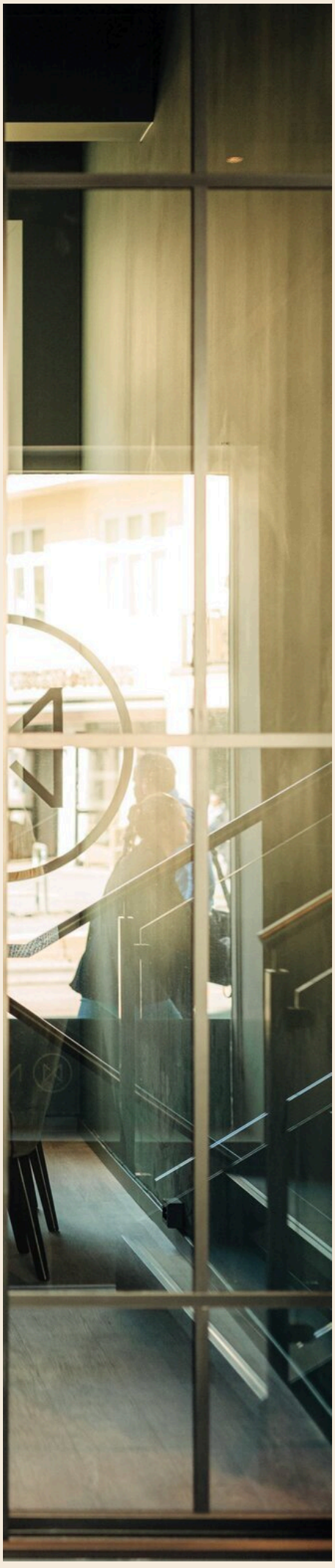
§ 12. Fjernvarme
Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

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



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0142/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Freserveien 27 0195 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 228 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Renee Benedicte Løkke

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
renee@nordvikbolig.no
905 52 105