

Ingeniørveien 14



Velkommen til

Ingeniørveien 14



Salgsoppgaven produsert 9. august 2024

Utsiktsleilighet i Kværnerbyen

Nyere 2-roms endeleilighet med fantastisk utsikt |Balkong 14m² | Gode solforhold | Vv og fyring inkl | IN-ordning | Heis

Prisantydning	2 190 000,-
Fellesgjeld	2 790 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 989 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	19 420,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1

Etasje	7
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2020

Megler	Silje Marie Johansen
Telefon	452 39 084
E-post	s.johansen@nordvikbolig.no

Megler 2	Oda Sagstuen
Telefon	932 20 294
E-post	o.sagstuen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Ingeniørveien 14!

En lys og innbydende leilighet beliggende høyt og fritt i 7 etg med imponerende utsikt i Kværnerbyen. Denne moderne boligen fra 2020 har god planløsning med luftige rom og store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Leiligheten byr på en solrik vestvendt balkong med fantastisk utsikt mot Slottet, Holmenkollen, Vålerenga Kirke, Oslo Plaza og postbygget. Dette er en perfekt leilighet for deg som vil bo i rolige og grønne omgivelser med kort vei til byens fasiliteter.

Kort fortalt:

- Innflytningsklar
- Balkong på 14m² med flott utsikt
- 3 felles takterrasser med panoramautsikt
- Praktisk innvendig bod og kjellerbod
- Varmtvann, fyring(a-konto), nett/TV inkl
- Stille og rolig område med kort vei til sentrum
- Nybygg fra 2020
- IN-ordning



Ditt nye nabolag

Ingeniørveien 14 ligger i et svært populært boligområde i Kværnerbyen. Bydelen er bygd på Kværner Bruks gamle tomt og har en sentral beliggenhet med kort avstand til Gamlebyen og Grønland, samt Bjørvika, der Operaen og Oslos nye finansdistrikt allerede er etablert. Herfra er det også kort avstand til populære Sørenga med en rekke serveringssteder og Sørenga sjøbad.

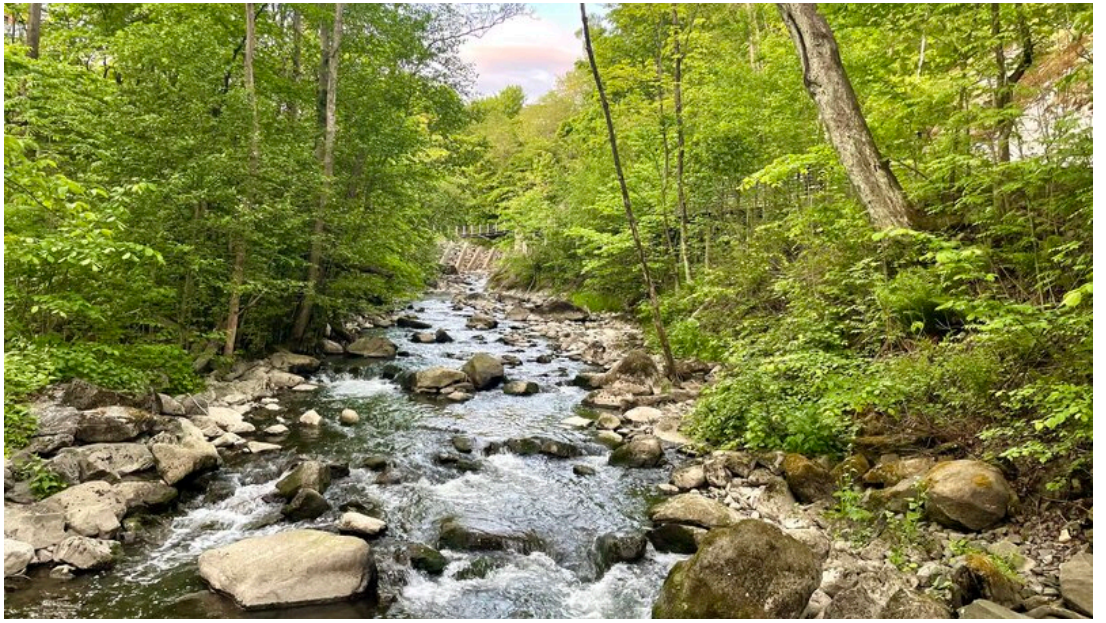
Det meste av det du trenger i hverdagen er på plass i Kværnerbyen. Her kan du kjøpe dagligvarer på Kiwi eller Nærbutikken, gå til frisøren, neglesalongen, trene på treningssenter og handle på apoteket. Nabolaget består av fine grøntområder med vannspeil og frodige bakgårder med flere sitteplasser.

En rekke parker og fine rekreasjonsområder ligger i gangavstand. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med fl otte skogsområder for både turgåere og mosjonister. Fra Akerselva er det også tur- og sykkelstier helt opp til Maridalsvannet. Eller hva med å ta turen opp kjærlighetsstien til Ekebergrestauranten og nyte utsikten over Oslo? Det er også kort vei til Østmarka og de flotte turområdene man finner der.

Det er kort vei til treningssenter og idrettshall, samt Jordal sportspark med bl.a. fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg m.m.


Kraft
RESTAURANT


LOMBART
CHOCOLAT





Ingeniørveien 14

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	496 elever, 22 klasser	13 min, 1 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	112 elever, 12 klasser	17 min, 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	185 elever, 16 klasser	19 min, 1.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	320 elever, 25 klasser	21 min, 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.)	597 elever, 44 klasser	14 min, 1.1 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	18 min, 1.3 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	7 min, 3.8 km

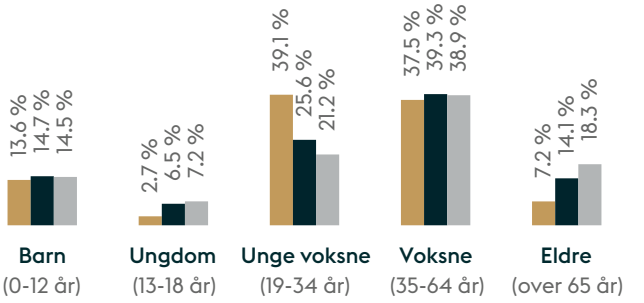
Offentlig transport

Kværner	Totalt 6 ulike linjer	6 min, 0.4 km
Ryen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min, 1.5 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	21 min, 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min, 4 km
Oslo Gardermoen		38 min

Barnehager

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	77 barn	2 min, 0.2 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år...	305 barn	2 min, 0.2 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...	70 barn	6 min, 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	12 min
Nygård terrasse ballpl./skøyte...	14 min
FitnessRoom Kværnerbyen	6 min
Mudo Gym Etterstad	11 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Arealer og innhold

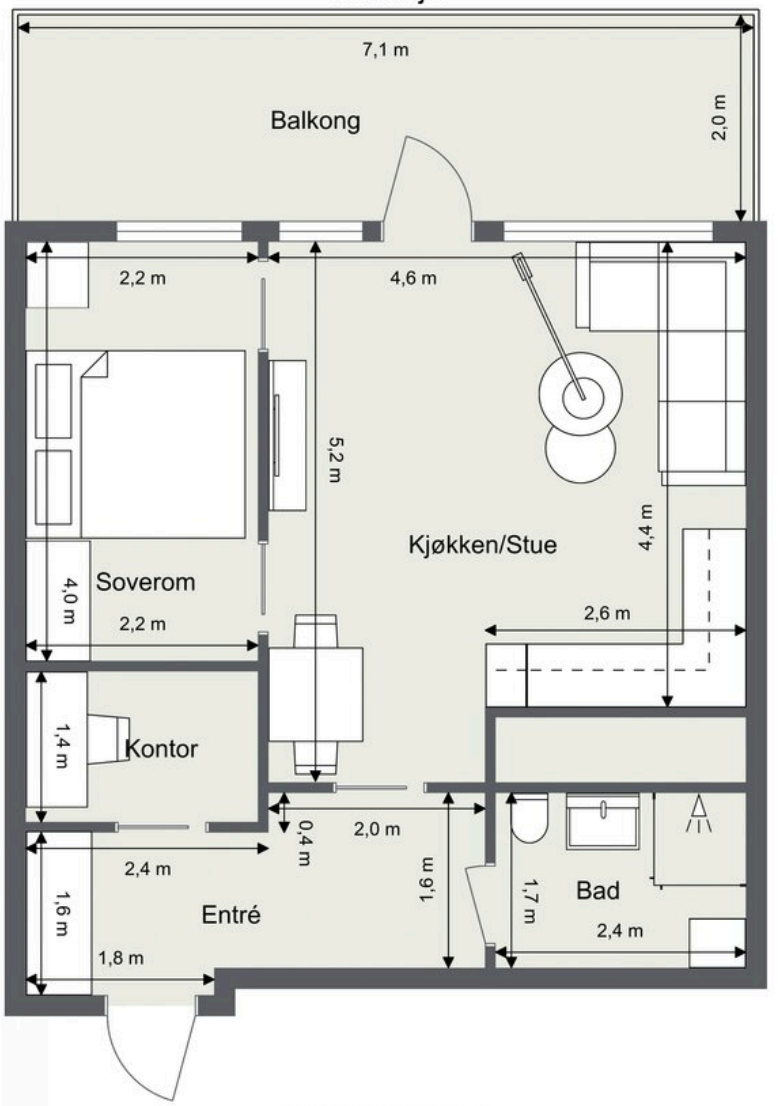
BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

7. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bod/kontor, stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Ingeniørveien 14 Oslo
7. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.


















SAMSUNG
KITCHEN
COLLECTION
Paris


KITCHEN
COLLECTION














SAMSUNG

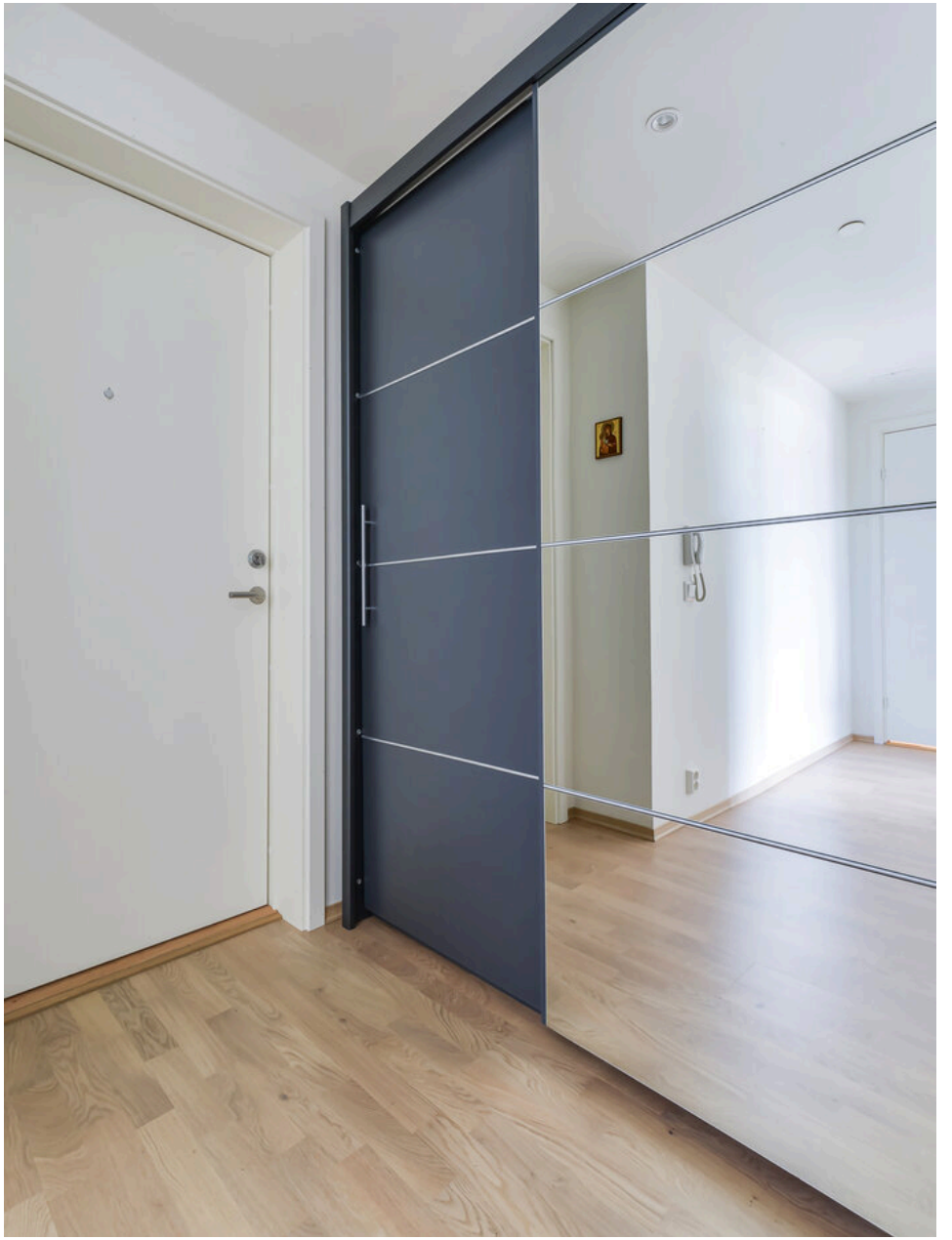




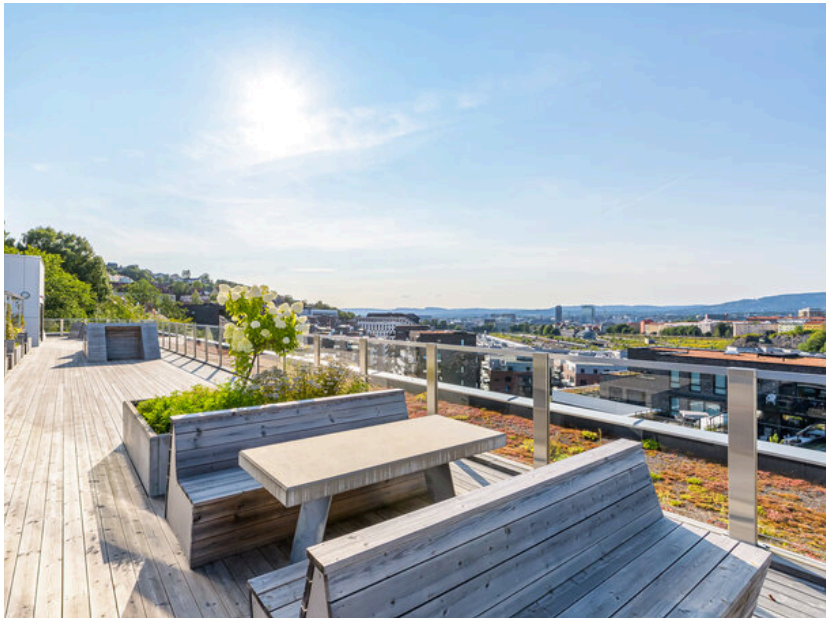















14





Informasjon

Ingeniørveien 14

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0109/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
Gnr 236, bnr 234 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 200 i Kværnertoppen Borettslag, org.nr. 920667058

Selgere
Mitchell Nils Cass
Simeona Hristova

Kjøpesum og omkostninger
2 190 000,- (Prisantydning)
2 790 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 980 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 989 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 998 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å eie denne boligen. Dette koster 500,- per eier.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bod/kontor, stue/kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 14 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 7 etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod på ca. 6m².

Standard

ENTRÉ:
Du ønskes velkommen i en romslig entré med god plass til oppbevaring. Fra entréen har du tilgang til en praktisk innvendig bod som gir ekstra oppbevaringsplass for alt du måtte trenge. Enten det er sportsutstyr, rengjøringsartikler eller sesongklær, er dette et ideelt sted å oppbevare det som ikke brukes daglig, og bidrar til å holde resten av leiligheten ryddig og organisert. I dag brukes den innvendige boden som kontor.

STUE:
Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den luftige planløsningen gir plass til både sofagruppe og spisebord, samt tv-seksjon. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik, vestvendt balkong på 14m² med fantastisk utsikt over Oslo - perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster.

KJØKKEN:
Det moderne kjøkkenet har et stilrent design med integrert komfyr med nedfelt platetopp, samt frittstående kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er godt med skap- og benkeplass. Den åpne løsningen mot stuen gir en luftig følelse som gjør at du enkelt kan tilberede måltider samtidig som du er en del av stueatmosfæren.

BAD:
Det delikate badet er flislagt og utstyrt med varmekabler for ekstra komfort. Her finner du en romslig dusj, vegghengt toalett, og en stilren innredning med underskap og overskap. Det er også opplegg for vaskemaskin, noe som gjør dette badet både praktisk og komfortabelt for daglig bruk.

SOVEROM:
Soverommet er romslig og rolig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det er gode oppbevaringsmuligheter i to garderobeskap. De store vinduene sørger for naturlig lys, mens rommets utforming gir en behagelig atmosfære.

Denne leiligheten byr på en harmonisk kombinasjon av moderne komfort og praktiske løsninger i et populært område. Med innflytningsklar standard, luftige rom, og en solrik balkong, er dette et perfekt førstegangskjøp for deg som ønsker

et hjem med både stil og funksjonalitet.

ØVRIGE OVERFLATER:
Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer og malte glatte flater. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet

Parkering

Parkeringsplass medfølger ikke salget.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 17. juli 2023
Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
- Polisenummer: Vet ikke, tror dette er bygningsforsikring gjennom sameiet
- Forsikret i: Vet ikke

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Reklamerte til utbygger på mindre sprekker som følge av at nybygg setter seg. Fikk info fra utbygger og takstmann som var på befaring, at disse er kun kosmetiske. Utbygger har utbedret deler av sprekkene ved å fuge over dem.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja, kun de kosmetiske sprekkene, se litt lenger opp.

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, det ble gjort forebyggende tiltak mot skjeggkre fordi det ble funnet i borettslaget. Vi har aldri sett noe skjeggkre i vår leilighet og skjeggkre har heller ikke vist seg etter at det ble satt ut åte.

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

boligen?
- Ja, kun tilstandsrapporten i forbindelse med salg av leiligheten nå og da vi kjøpte.

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, tidligere arealoppmåling da vi kjøpte og i forbindelse med salg nå.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei, vi følger ikke med så mye på vibbo, og kjenner ikke til dette. Anbefaler derfor å undersøke dette med megler/styret. Fellesutgiftene har økt siden vi kjøpte.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2018. En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2018. Utgang fra stue til en balkong på ca. 14 m^2

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Følgende forhold er kommentert med TG IU:
- Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Garderobeskap på soverom
- Frittstående kjøleskap
- Hvitt skap i bod

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap og skap i entré
- Vaskemaskin

Sofa og garderobeskap i entré kan kjøpes hvis ønskelig.

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

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

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

Adgang til utleie

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

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

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

Oppvarming

Vannbåren varme fra fjernvarme fordeles til radiatorer i stue/kjøkken og soverommene. Elektrisk gulvvarme på bad. Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømforbruk fra mars til juni i år på 603,22 kWh. Selger opplyser at de har ikke oversteget kr. 500,- i måneden siden innflytting i 2023. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energitjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger leve av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 19 420,- pr. mnd.

Inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, internett og tv, kommunale avgifter, felles forsikring, felles strøm, forretningsførsel, trappevask og vaktmester.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 19.420,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 3.790,-
Akonto oppvarming 540,-
TV/Internett 289,-
Kapitalkostnader OBOS01 14.801 ,-

Styret vedtok å senke felleskostnadene med 6% og samtidig legge til kr 289/mnd for TV/internett per andel. Endringen trådte i kraft fra 01.06.2024.

Ved nedbetaling av fellesgjelden vil totale felleskostnader være: 4.619,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Lånet er avdragsfritt frem til 01.02.2025 og 01.01.2025. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Estimert månedlig økning er på kr 2 483,- for denne leiligheten.

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 219 792,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 635 208,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia om 1000MB+ TV & strømming m/5 poeng og Telia box til kr. 289,-.

Borettslaget

Om borettslaget

Kværnertoppen Borettslag består av 212 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS. Kværnertoppen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS. Avtalen inkluderer kun fellesareal og uteområder, ikke tjenester i den enkeltes andel. Styret har inngått kontrakt med Securitas bomiljøvakt. Securitas Bomiljøvakt er til for å gi deg som beboer trygghet og trivsel. Vekteren vil utføre inspeksjoner med forskjellig omfang, til varierende tider, ut ifra hva som er avtalt. Kværnertoppen Borettslag har avtale om gartnertjeneste med Grønt Og Hvitt Eiendomservice AS. Avtalen inkluderer kun uteområder.

Kværnerbyen Utenomhussameie:
Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m² bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom. For Kværnertoppen borettslag utgjør denne brøken 15 405/165 020.

Sameierne i Kværnerbyen Utomhussameie representeres ved styrerepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.

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

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

Vedtak på årets generalforsamling:
- Det ble vedtatt å fortsette med avtalen fra Telia. Det ble stemt frem at borettslaget skal ha en kollektiv avtale som inkluderer 1000MB + TV & strømming m/5 poeng og Telia box til kr. 289,-.
- Det ble vedtatt at styret kan installere overvåking av ventilasjonsanlegget. Det har vært flere tilfeller der en eller flere ventilasjonssystemer har stanset uventet. Installering av et fjernovervåkingsytem til tillate sturet å bli varslet automatisk i stedet for å måtte vente på at beboerne legger merke til det. Kostnaden for å installere et slikt system forventes ikke å overstige 100 000,-, da den eksisterende maskinvaren allerede støtter slik integrasjon.
- Den nedre gårdsplassen har betydelige problemer med vann og isansamling om vinteren. Styret skal finne en løsning for å holde avløp i nedre bakgård åpne om vinteren.
- Endring av vedtektene: Endring av pris for elbillading fra fastpris til forbruk.
- Sperre trafikk baksiden øverst: Daglig trafikk inn på baksiden skaper farlige situasjoner for barn og beboere. Det ble vedtatt at styret kan vurdere kostnadseffektive tiltak for å begrense trafikk.
- Avbestille inngjerding av deler av bakgården til hundeløpegård/lekeplass. Det ble vedtatt at styret ikke gjennomfører oppsett av gjerde til hundeløpegård/lekeplass.
- Erstatte fysiske nøkler i Kværnertoppen borettslag med elektronisk nøkkeltilgang. Det ble vedtatt å gi styret fullmakt ti å innhente tilbud med å bytte eksisterende låsekasser med nye. Alle fellesdører får elektronisk nøkkeltilgang fra Unlock eller evt. annen aktuell leverandør. Styret fremmer forslag på ekstraordinær generalforsamling.
- Det ble vedtatt at de fjerner vedtekt 1--2 (2) som omhandler obligatorisk tilknytning til OBOS som forretningsfører.

Siden forrige generalforsamling har styret jobbet med følgende saker:
Fulgt opp reklamasjon mot Vedal og OBOS. Det gjennomført flere befaringer, med representanter fra Vedal, Obos Ettermarked og styret. Sakene styret fortsatt jobber med mot OBOS/Vedal:
- Vann i øvre og nedre garasje
- Mye små feil som har dukket opp fortløpende
- Vannlekkasje i bodområder (radiator med lekkasje og vann som har funnet en ukjent vei inn)
- Vannlekkasje fra tak i Ingeniørveien 6
- Flere saker er ikke avsluttet og krever videre oppfølging i neste styreperiode.

- Hentet inn tilbud på reforhandling av flere eksisterende kontrakter.
- Oppfølging av flere tilfeller av innbrudd, hærverk og uhell som har krevd oppfølging med takstmann og forsikring

- Naboklager
- Likividitetslån - I henhold til vedtak fra den ekstraordinære generalforsamlingen i 2023 tok vi opp et lån på kr 2 500 000,- Lånets vilkår er avdragsfrie utbetalinger gjennom 2024 og en nedbetalingsdato 30. mai 2027med mulighet til å betale det ned fortere. Planen vår var å tilbakebetale kr 500 000,- -innen utgangen av 2023, men på grunn av besparelser i andre utgifter har vi tilbakebetalt kr 750 000,- i 2023. Ved behov kan vi utsette ytterligere ekstraordinære betalinger for å finansiere bygningsforbedringer (som elektroniske låser), ellers kan vi forventer å tilbakebetale resten av lånet innen utgangen av 2024.
- Fellesgjeld - Styret inngikk avtale med BankAdvisor for å se på muligheter for å senke renten på kapitallånet /fellesgjelden). BankAdvisor tror situasjonen vil bedre seg senere i år, men vi har på nåværende tidspunkt ikke klart å sikre en lavere rente enn det OBOSbanken allerede gir oss. Etter vedtak på ordinær generalforsamling 2023, har styret også undersøkt alternativer med hensyn til å endre vilkårene for lånet for å forlenge avdragsfri betalingsperiode helt eller delvis. Dette viser seg å være svært vanskelig på grunn av vilkårene i avtalen med INordning, og vil sannsynligvis bare være mulig med enstemmig avstemning. (Vi mister da mulighet for IN ordning).

Styret har fulgt opp vedtak fra generalforsamlingen i 2023:
Følgende vedtak er gjennomført:
- Byttet til OBOS nøkkel på garasjeportene
- Sett muligheten for bedre vilkår for borettslagets fellesgjeld
Følgende vedtak er ikke ferdige pr. mars 2024:
- Bestilt gjerde og port til øvre platå i bakgården (fra 2022 møte). Dette er ikke gjennomført på grunn av borettslagets økonomi. Skulle borettslaget likevel ønske å få dette gjort, vil 2024-styret måtte innhente nye tilbud og planlegge dette dersom de økonomiske forhold tillater det.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 2 790 000,- pr. 01.08.2024

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

OBOS01-98207826014
Annuitetslån
Restsaldo: 546.396.305,-
Restsaldo andel: 2.790.000,-
Resstløpetid: 35 år 5 md

Term pr. år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.02.2025
Estimert endring etter avdragsfrihet: 2.258,-
Kapitalkostnader: 12.555,-
Flytende rente på 5,40%

OBOS02-98208148125
Annuitetslån
Restsaldo: 1.750.000,-
Restsaldo andel: 6.984,-
Resstløpetid: 3 år 11 md.
Term pr. år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.01.2025
Estimert endring etter avdragsfrihet: 225,-
Kapitalkostnader: 32,-
Flytende rente på 5,40%

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med termin 30.03 og 30.09. Minimumsbeløpet er kr. 60.000,- pr. gang. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 7118269

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 351 kvm (Eiertomt)
Leiligheten ligger i et boligområde i Kværnerbyen. Nabolaget består av fine grøntområder med vannspeil og frodige bakgårder med flere sitterplasser. En rekke parker og fine rekreasjonsområder ligger i gangavstand. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder for både turgåere og mosjonister.

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

Fellesvisningene vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ingeniørveien 14 ligger i et svært populært boligområde i Kværnerbyen. Bydelen er bygd på Kværner Bruks gamle tomt og har en sentral beliggenhet med kort avstand til Gamlebyen og Grønland, samt Bjørvika, der Operaen og Oslos nye finansdistrikt allerede er etablert. Herfra er det også kort avstand til populære Sørenga med en rekke serveringssteder og Sørenga sjøbad.

Det meste av det du trenger i hverdagen er på plass i Kværnerbyen. Her kan du kjøpe dagligvarer på Kiwi eller Nærbutikken, gå til frisøren, neglesalongen, trene på treningssenter og handle på apoteket. Nabolaget består av fine grøntområder med vannspeil og frodige bakgårder med flere sitteplasser.

En rekke parker og fine rekreasjonsområder ligger i gangavstand. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med fl otte skogsområder for både turgåere og mosjonister. Fra Akerselva er det også tur- og sykkelstier helt opp til Maridalsvannet. Eller hva med å ta turen opp kjærlighetsstien til Ekebergrestauranten og nyte utsikten over Oslo? Det er også kort vei til Østmarka og de flotte turområdene man finner der.

Det er kort vei til treningssenter og idrettshall, samt Jordal sportspark med bl.a. fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg m.m.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)
Kværnerdalen barnehage (0-5 år)
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)

Skoler:
Vålerenga skole (1-7 kl.)
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)
Ryenberget skole (1-10 kl.)
Gamlebyen skole (1-7 kl.)
Jordal skole (8-10 kl.)
Etterstad videregående skole
Kongshavn videregående skole
Kværner (buss): 70, 74 og 34
Ryen (t-bane): Linje 1, 2, 3, 4, 5
Oslo Hospital (trikk): Linje 13 og 19

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av to boligblokker med underjordisk garasje på eiendommen datert 03.11.2020.

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: Kontor er opprinnelig bod iflg. byggetegninger. Dagens eier benytter

dette som kontor pr. dagsdato og derfor betegnet som ett p-rom på befaringsdag)

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Enebakkveien 76 - Oppføring av garasje
Saksnummer: 201107383
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

Enebakkveien 69 - Riving av industribygg etter brann
Saksnummer: 202303470
Status: Mottatt søknad

Eirik Raudes vei 22 H - Riving av enebolig
Saksnummer: 201311386
Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Ryenbergveien 64 og 66. Oppføring av tre boligblokker.
Saksnummer: 201508595
Status: Planforslag.

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/236/234:
03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Offentlig veianlegg.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er kosmetiske sprekker mellom tak og vegg i stue. Selger opplyser om at dette er reklamert til utbygger. De fikk sist tilbakemelding i mai at utbygger skulle sende en maler for å fikse det. De har enda ikke blitt kontaktet av maleren. Selger har purret til utbygger 06.08.2024.
20.08.2024: Maler var innom og fuget over sprekkene.

Styret bekrefter funn av skjeggkre i Ingeniørveien 12. For å forhindre spredning og

sikre en grundig bekjempelse, vil skadedyrfirmaet Pelias gjennomføre en behandling i både Ingeniørveien 12 og 14. Dette vil bli gjennomført 4 september.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 49 870,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra: 18 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 123,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 194,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. februar 2025

Megler

Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Megler 2

Oda Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ingeniørveien 14

Tilstandsrapport

Norsk takst

Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 234
Andelsnummer 200

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 07.08.2024 Rapportdato: 08.08.2024 Oppdragsnr.: 13907-2588 Referansenummer: MG1406

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Norsk takst

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

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

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 7.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.
All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2018

En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2018.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 14m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater .
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer og malte glatte flater. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

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

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall. Nedsenket dusjsone
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system.
Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke kjent.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

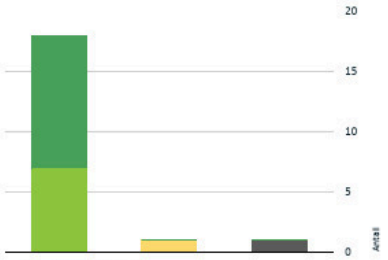
(Kontor er opprinnelig bod iflg. byggetegninger. Dagens eier benytter dette som kontor pr. dagsdato og derfor betegnet som ett p-rom på befaringsdag)

Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

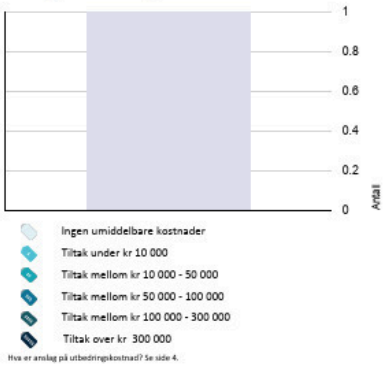
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

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.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2018

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En fabrikk malt B-30 og db-40 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 14m2.

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

Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater .
Overflatebehandling himling: Malte betongelementer og malte glatte flater.
Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall. Nedsenket dusjsone
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er

Tilstandsrapport

i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: Aliminumsplater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,2cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

7. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

7. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og

Tilstandsrapport

fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Av utbygger – Firma: OneCo
4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Oneco Elektro AS avd Oslo. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

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

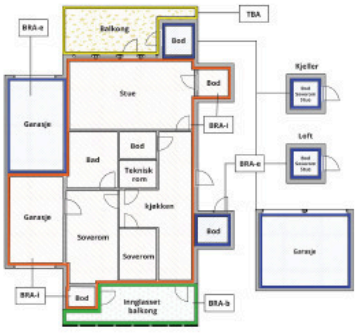
Hva er måleverdig areal?

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 fellesgarasjeanlegg 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 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.

Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	48			48	14
Kjeller		6		6	
SUM	**48**	**6**			**14**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Bad , Kjøkken/stue, Entré , Soverom , Bod/kontor		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Kunde opplyser at det medfølger bod i kjeller på ca 6m2og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierforhold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: (Kontor er opprinnelig bod iflg. byggetegninger. Dagens eier benytter dette som kontor pr. dagsdato og derfor betegnet som ett p-rom på befaringsdag)

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2024	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Simeona Hristova og Mitchell Nils Cass	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Ingeniørveien 14

Hjemmelshaver
Kværnertoppen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
920667058		Obos Eiendomsforvaltning As	Simeona Hristova og Mitchell Nils Cass

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
200

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligområde i Kværnerbyen. Herfra er det også kort avstand til populære Sørenga med en rekke serveringssteder og Sørenga sjøbad. I Kværnerbyen kan du kjøpe dagligvarer på Kiwi eller Coop.
Nabolaget består av fine grøntområder med vannspeil og frodige bakgårder med flere sitterplasser. En rekke parker og fine rekreasjonsområder ligger i gangavstand. Langs Alnaelva kan man gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder for både turgåere og mosjonister.
Det er kort vei til treningssenter og idrettshall, samt Jordal sportspark med bl.a. fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg m.m.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 10351,30 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Lampe på bad ble skiftet av utbygger
-Parkettflis i gang knirket – utbygger fikset dette. Sa det var helt vanlig at det knirker når parkett blir tørr.
-Helt vanlig vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	01.10.2014		Fremvist		Nei
Eier	07.08.2024	Under befaring	Innhentet		Nei
Ferdigattest.	03.11.2020		Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Megler	07.08.2024	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	07.08.2024	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	30.10.2019	Oneco Elektro AS avd Oslo	Fremvist		Nei
Egenerklæring	06.08.2024	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Ferdigattest.	03.11.2020		Fremvist		Nei

Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Ingeniørveien 14, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 234
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/MG1406

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
34-0109/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ingeniørveien 14, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Mitchell Nils Cass, Simeona Hristova

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. juli 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
Polisenummer: Vet ikke, tror dette er bygningsforsikring gjennom sameiet
Forsikret i: Vet ikke

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reklamerte til utbygger på mindre sprekker som følge av at nybygg setter seg. Fikk info fra utbygger og takstmann som var på befaring, at disse er kun kosmetiske. Utbygger har utbedret deler av sprekkene ved å fuge over dem.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Kun de kosmetiske sprekkene, se litt lenger opp

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: Det ble gjort forebyggende tiltak mot skjeggkre fordi det ble funnet i borettslaget. Vi har aldri sett noe skjeggkre i vår leilighet og skjeggkre har heller ikke vist seg etter at det ble satt ut åte.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Kun tilstandsrapporten i forbindelse med salg av leiligheten nå og da vi kjøpte

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? Tidligere arealoppmåling da vi kjøpte og i forbindelse med salg nå

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

Eventuell kommentar: Vi følger ikke med så mye på vibbo, og kjenner ikke til dette. Anbefaler derfor å undersøke dette med megler/styret. Fellesutgiftene har økt siden vi kjøpte

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: 34-0109/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hristova, Simeona Z	2025-02-19	Cass, Mitchell Nils	2025-02-19
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Hristova, Simeona Z		bankID Cass, Mitchell Nils	

SIGNICAT

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

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

7971621 709/7009 07.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.08.2024.

Boligselskap:	709 Kværnertoppen Borettslag	
Organisasjonsnr:	920.667.058	
Andelseier:	Simeona Zlatoslavova Hristova	Mitchell Nils Cass
Leieobjektnr:	7009	
Adresse:	Ingeniørveien 14, 0196 OSLO	
Andelsnummer:	200	
Borettsinnskudd:	kr 1.860.000,–	
Hjemmeside:	Ingen	

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7118269.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Energiavregning: Ja - Techem Norgen AS Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Garasje følger leiligheten: Ja/delvis.
- - Borettslagets parkeringsbehov ivaretas både i egen garasjekjeller, og ved at borettslaget disponerer parkeringsplasser i Kværnerbyen Terrasse sameie og i Kværnerlia borettslag. Det fremgår av vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1) hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene.
- - Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til.
- - Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerbyen Terrasse sameie kan i tillegg leies ut til seksjonseiere i Kværnerbyen Terrasse sameie. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerlia borettslag kan i tillegg leies ut til andelseiere i Kværnerlia borettslag. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- -Enkelte andelseiere har kjøpt parkeringsplass som ikke inngår i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget. Det må meldes særskilt fra om eierskifte på garasjeplassene som er omsettelige til styret på kvaernertoppen@styrerommet.no og oef@obos.no. Det påløper eierskiftegebyr ved eierskifte av omsettelige plasser.
- Bod følger leiligheten: Ja
- Ansvarlig for nøkkelbestilling: Styret. Oppgi nøkkelnummer og antall, og send bestillingen til kvaernertoppen@styrerommet.no. Borettslaget har gått til innkjøp og fått montert OBOS nøkkel på inngangsdører, sykkelbod ved nr 18 og til garasjen.
- Tilgang til garasjen: Telefonnummer må registreres av styret for å få tilgang til å ringe for å åpne porten. Løsningen gjelder ut 2023. Styret har fått montert OBOS-nøkkelen på garasje, og vil benytte ha denne løsningen fra 2024. Løsningen ved å ringe opp porten vil bli skrudd av i løpet av 2023, og er dermed ikke lengre supportert fra 2024.
- IN-lån, mulighet for innfrielse av fellesgjeld per 30.03 og 30.09.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- Reklamasjoner: For egen bolig må andelseier legge inn reklamasjoner i Viscenario. Reklamasjoner på fellesarealer skal rapporteres inn til styret som legger disse inn i Viscenario. Skader som er påført fellesareal etter overtagelse er ikke en berettiget reklamasjon.
- Selger av leiligheten er selv ansvarlig for å melde om eierskifte i portalen Viscenario slik at ny eier får tilgang til FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) av sin bolig, samt til reklamasjonsportalen. Logg inn på https://product.viscenario.com/users/login. Se Instruksjonsfilm: https://youtu.be/a4dDFAIrsFg
- Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m² bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom. For Kværnertoppen borettslag utgjør denne brøken 15 405/165 020. Sameierne i Kværnerbyen Utomhussameie representeres ved styrerepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.
- Styret har vedtatt å senke felleskostnadene med 6 % og samtidig legge til kr 289/mnd for TV/Internett per andel. Kostnadene for garasjeplasser vil synke til 375,- per måned og vi vil også slutte å ta betalt 240,- for strøm elbil. Endringen skjer fra fra 01.06.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98207826014	A	546.396.305,-	35 år 5 md.	12	01.02.2025	Flyt	5,40%
* OBOS02-98208148125	A	1.750.000,-	3 år 11 md.	12	01.01.2025	Flyt	5,40%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 17.174,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.790,-
Akonto oppvarming	540,-
TV/Internett	289,-
Kapitalkostnader OBOS01	12.555,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	74,-	123.504,-	22.508,-	2.796.984,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
*	OBOS01-98207826014	2.790.000,-	12.555,-	01.02.2025	2.258,-
*	OBOS02-98208148125	6.984,-	32,-	01.01.2025	225,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2.797.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh tlf.22 86 58 04 ev. pr. e-post: marie.rygh@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Patrick Eugene Schneider Ingeniørveien 20, 196 OSLO, e-post: patrick@purpleblaze.com.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

I tillegg påløper:		
Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 709
Kværnertoppen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Kværnertoppen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
4. april 2024 kl. 18:00, Oslo K. Freserveien 1, 0195 Oslo.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. TV/ Internett
8. TV/ Internett - Saken stemmes KUN over hvis Telia blir valgt på
9. Fjernovervåking av ventilasjon
10. Avløp i nedre gårdsplassen
11. Forslag til vedtektsendring 4-1 (10) - Endring av pris for elbillading fra fastpris til forbruk
12. Forslag til nytt punkt i vedtektene 8-1 (4)
13. Sperre trafikk baksiden øverst.
14. Avbestille inngjerding av deler av bakgården til hundeløpegård/lekeplass
15. Erstatte fysiske nøkler i Kværnertoppen borettslag med elektronisk nøkkeltilgang
16. Forbedring av vaktmestertjenester i Kværnertoppen
17. Forbedring av vaktmestertjenesten og innføring av ansvarlighets- og transparensprotokoller.
18. Fjerning av vedtekt 1-2(2)
19. Innføring av nytt vedtak under vedtekt 9-4

20. Økt økonomisk transparens og fleksibilitet i valg av forretningsfører
21. Effektivisering og rettferdig kostnadsfordeling for garasjeanlegget i borettslaget
22. Valg av tillitsvalgte
23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
24. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Kværnertoppen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne(r) velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport s.u.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000,-

Sak 7

TV/ Internett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på ny avtale for TV/ Internett.

Vi har landet på 2 leverandører som det skal stemmes over.

- Velges Telia må vi stemme over hvilken avtale vi ønsker.
- Velges GlobalConnect er det en avtale.

Forslag til vedtak 1

Fortsette avtale med Telia (Må stemmes over hvilken avtale - se sak 8)

Forslag til vedtak 2

GlobalConnect 189,- pr mnd

Vedlegg

2. Tilbud GlobalConnect.pdf

3. Tilbud - Telia.pdf

Sak 8

TV/ Internett - Saken stemmes KUN over hvis Telia blir valgt på

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Om vi fortsetter avtale med Telia må vi stemme over hvilken avtale vi ønsker å inngå.

Forslag til vedtak 1

Kollektiv pris 1 GB Bredbånd uten TV- & Strømmeboks 179,-

Forslag til vedtak 2

Kollektiv pris 1 GB Bredbånd inkl. TV- & Strømmeboks 209,-

Forslag til vedtak 3

Kollektiv pris 1000MB + TV & Strømming m/5 poeng og Telia box 289,-

Sak 9

Fjernovervåking av ventilasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært flere tilfeller der en eller flere ventilasjonssystemer har stanset uventet. Installering av et fjernovervåkingsystem vil tillate styret å bli varslet automatisk i stedet for å måtte vente på at beboerne legger merke til det.
Kostnaden for å installere et slikt system forventes ikke å overstige 100 000 kr, da den eksisterende maskinvaren allerede støtter slik integrasjon.

Forslag til vedtak

Styret kan kan installere overvåking av ventilasjonsanlegget

Sak 10

Avløp i nedre gårdsplassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Den nedre gårdsplassen har betydelige problemer med vann og isansamling om vinteren.
Styret bør undersøke muligheter for å holde avløpene klare, inkludert bruk av varmekabler hvis det kan gjøres for mindre enn 100 000 kr.

Forslag til vedtak

Styret kan kan finne en løsning for å holde avløp i nedre bakgård åpne om vinteren

---

Sak 11

Forslag til vedtektsendring 4-1 (10) - Endring av pris for elbillading fra fastpris til forbruk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ser en økt forskjell på forbruk av elektrisitet på elbilladere i garasjene.
Styret ønsker å inngå en avtale med billader.no så laderene knyttes til en app og brukerene selv kan skru av elbillader og kun betale for eget forbruk og et lite påslag fra billader.no isteden for et fast beløp pr måned.

For å få til dette må vi ha en endring av vedtektene **Dagens tekst : 4. Borett og overlating av bruk,4-1 Boretten (10)** *Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk. Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil.* **Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret** *Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk.*

Endres til: 4. Borett og overlating av bruk,4-1 Boretten (10) *Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk. Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil.* **Strømforbruket knyttet til lading blir belastet etter forbruk** *Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk.*

Forslag til vedtak

Vedtektene 4-1 (10) endres til: Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk. Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet etter forbruk. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk.

Sak 12

Forslag til nytt punkt i vedtektene 8-1 (4)

Forslag fremmet av:
Valgkomite ved leder Berit Simenstad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Et nytt underpunkt til vedtektenes punkt 8. Styret og dets vedtak

Under 8 -1 Styret legges inn et punkt (4):

«En valgkomité skal til generalforsamlingen legge frem forslag til kandidater til hhv styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen består av en leder og to, maks tre medlemmer. Disse velges av generalforsamlingen for ett år. Det er styret som legger frem forslag til kandidater til valgkomiteen.»

Forslag til vedtak

Vedtektene 8-1 Styret får et avsnitt (4) med følgende tekst: «En valgkomité skal til generalforsamlingen legge frem forslag til kandidater til hhv styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen består av en leder og to, maks tre medlemmer. Disse velges av generalforsamlingen for ett år. Det er styret som legger frem forslag til kandidater til valgkomiteen.»

Sak 13

Sperre trafikk baksiden øverst.

Forslag fremmet av:
Rune Løkken Ellingsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Daglig trafikk inn på baksiden skaper farlige situasjoner for barn og beboere.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det må begrenses kjøring i øvre bakgård.

Styret støtter forslaget og vil gjerne se på enkle løsninger som skjermer bakgården i sommermånedene og ikke vanskeliggjør vintervedlikehold.

Forslag til vedtak

Fysisk sperring.

Styret kan vurdere kostnadseffektive tiltak for å begrense trafikk.

Sak 14

Avbestille inngjerding av deler av bakgården til hundeløpegård/lekeplass

Forslag fremmet av:
Ida Kristine Lindkvist

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget vedtok i 2022, med knapt flertall å gjerde inn deler av bakgården til løpegård/hundelekeplass, selv om husordensreglene ikke tillot hunder å løpe fritt. Borettslaget vedtok ikke endring i husordenreglene i 2023 og behovet for å gjerde inn deler av bakgården falt dermed bort. Borettslaget er dyrevennlig og det er flott at fellesområdene brukes til å lufte de flotte firbeinte vennene våre, men dette kan gjøres uten at man bruker felleskostnadene til å gjerde inn deler av bakgården.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å ikke gjennomføre oppsett av gjerde til hundeløpegård/lekeplass.

Sak 15

Erstatte fysiske nøkler i Kværnertoppen borettslag med elektronisk nøkkeltilgang

Forslag fremmet av:
Trine Werner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Økt sikkerhet:

Elektroniske nøkler gir en høyere grad av sikkerhet enn fysiske nøkler.

Bedre oversikt og kontroll:

Ved å bytte til elektroniske nøkler via en app, kan borettslaget enkelt ha oversikt over hvem som har tilgang til bygningen til enhver tid. Dette gir bedre kontroll over sikkerheten.

Raskere reaksjon på tapte nøkler:

Hvis en beboer mister en fysisk nøkkel, kan det ta tid før tapet blir oppdaget og rapporter. Låsesystemene blir ikke byttet ut hver gang en nøkkel kommer på avveie. Med elektroniske nøkler kan tilgangen umiddelbart deaktiveres, redusere risikoen for uautorisert adgang.

Redusert risiko for tyveri og uvedkommende inne i leilighetsbygg:

Elektroniske nøkler reduserer risikoen for at fysiske nøkler blir kopiert eller misbrukt. Dette kan bidra til å redusere innbrudd og tyveri i borettslagets fellesområder som kjellerboder og sykkelboder.

Kostnadsbesparelser:

Over tid kan overgangen til elektroniske nøkler føre til kostnadsbesparelser, da det eliminerer behovet for å erstatte fysiske nøkler og låsesystemer. Det kan også redusere kostnadene forbundet med innbrudd og tyveri.

Kostnad ved bytte av låsekasser er ukjent.

Forslag til vedtak

Gi styret fullmakt til innhenting av tilbud og igangsette arbeidet med å bytte eksisterende låsekasser med nye.- Alle dører får elektronisk nøkkeltilgang fra Unlock eller evt. annen aktuell leverandør. 1 fysisk universalnøkkel oppbevares trygt hos styret.

Sak 16

Forbedring av vaktmestertjenester i Kværnertoppen

Forslag fremmet av:
Kai Chen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I løpet av vinteren 2023/2024 har det blitt rapportert flere tilfeller av utilfredsstillende utførelse av vaktmestertjenester levert av Vaktmestercompagniet eller Coor?. Dette er basert på egne opplevelser og flere tilbakemeldinger innhentet fra borettslagets Facebook-gruppe. Viktige problemer som har blitt identifisert inkluderer:

1. Treg respons på strøing ved inngangspartiene, som har ført til utvikling av speilglatt is, noe som representerer en betydelig sikkerhetsrisiko for beboerne.

2. Mangelfull måking av gangveier, som har begrenset bevegelsesfriheten og sikkerheten i borettslaget.

Disse problemene har ført til økt frustrasjon og bekymring blant beboerne, samt potensielt økt risiko for ulykker og skader.

Styrets innstilling
Styret reforhandler kontrakter på årlig basis. Vaktmestertjenester og hva disse inkluderer inngår i denne rutinen.

Styret anbefaler å stemme i mot dette forslaget.

Forslag til vedtak
1. Styret anmodes om å gjennomføre en grundig evaluering av de nåværende vaktmestertjenestene som leveres av Coor, med spesielt fokus på deres responstid og kvaliteten på utført arbeid.

2. Styret bør vurdere å innhente tilbud fra alternative leverandører av vaktmestertjenester, for å sammenligne tjenestekvalitet og priser.

3. Etablere en klarere kommunikasjonslinje mellom beboerne og vaktmesteren for å sikre raskere rapportering og løsning av problemer.

3. Implementere et mer strukturert overvåkingssystem som inkluderer regelmessige inspeksjoner og beboerfeedback, for å sikre at vaktmestertjenestene holder en tilfredsstillende standard.

4. Det bes om at styret rapporterer tilbake til beboerne med en oppdatering på situasjonen og eventuelle forbedringer innen for eksempel innen to måneder etter generalforsamlingen.

Sak 17

Forbedring av vaktmestertjenesten og innføring av ansvarlighets- og transparensprotokoller.

Forslag fremmet av:
Andreas Martin Aanerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vår borettslags vaktmestertjeneste oppfattes som usynlig og ineffektiv av mange beboere, med oppdrag som ofte rapporteres som ufullstendig utført. Dette forslaget har som mål å adressere disse bekymringene ved å forbedre tilsyn og ansvarlighet i vaktmestertjenesten.

Forslag til vedtak

1. Styret pålegges å gjennomføre en grundig gjennomgang av nåværende avtale med vaktmestertjenesten for å sikre at den møter borettslagets behov og forventninger til vedlikehold og tjenester.

2. Innføring av en transparent oppgaveliste, lett tilgjengelig i fellesarealene, der vaktmesteren kvitterer for fullførte oppdrag. Dette vil øke synligheten av utført arbeid og tillate beboere å verifisere at tjenestene er levert som avtalt.

3. Etablering av tydelige retningslinjer og frister for utbedring av oppgaver som er rapportert som utført, men hvor kvaliteten er bestridt av beboerne. Dersom oppgaven ikke utbedres innen den fastsatte fristen, skal borettslaget ha rett til å engasjere eksterne aktører for å fullføre arbeidet, med kostnadene viderefakturert til vaktmestertjenesten.

Sak 18

Fjerning av vedtekt 1-2(2)

Forslag fremmet av:
Andreas Martin Aanerud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget står overfor økonomiske utfordringer som har nødvendiggjort et midlertidig likviditetslån, delvis grunnet uventede økninger i driftskostnader og styret sin økonomistyring. Disse utfordringene har understreket behovet for større økonomisk transparens, samt fleksibilitet i valg av forretningsfører for å sikre best mulig forvaltning av borettslagets ressurser

Styrets innstilling
Styret er for sak om fjerning av vedtekt 1-2(2)

Forslag til vedtak
Fjerning av vedtekt 1-2 (2) om obligatorisk tilknytning til OBOS som forretningsfører.

Sak 19

Innføring av nytt vedtak under vedtekt 9-4

Forslag fremmet av:
Andreas Martin Aanerud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Innføring av et nytt vedtak under vedtekt 9-4 for obligatorisk "Godkjenning av budsjett"

Styrets innstilling
Styret er mot sak 2 - 2. Innføring av et nytt vedtak under vedtekt 9-4 for obligatorisk "Godkjenning av budsjett"- Dette er regulert av Lov om burettslag (burettslagslova) § 5-19. Fordeling av felleskostnader

Forslag til vedtak
Innføring av et nytt vedtak under vedtekt 9-4 for obligatorisk "Godkjenning av budsjett"

Sak 20

Økt økonomisk transparens og fleksibilitet i valg av forretningsfører

Forslag fremmet av:
Andreas Martin Aanerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen pålegger styret å gjennomføre en gjennomgang av forretningsføreravtalen og sette tjenesten ut på anbud. Dette skal sikre at borettslaget får den beste mulige servicen og forvaltningen av sine økonomiske ressurser, med mål om å forebygge lignende økonomiske utfordringer i fremtiden.

Styrets innstilling
Styret er i mot saken - Styret vil gå igjennom alle avtaler på jevnlig basis og sikre best mulig avtaler for fellesskapet.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen pålegger styret å gjennomføre en gjennomgang av forretningsføreravtalen og sette tjenesten ut på anbud. Dette skal sikre at borettslaget får den beste mulige servicen og forvaltningen av sine økonomiske ressurser, med mål om å forebygge lignende økonomiske utfordringer i fremtiden.

Sak 21

Effektivisering og rettferdig kostnadsfordeling for garasjeanlegget i borettslaget

Forslag fremmet av:
Andreas Martin Aanerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I vårt borettslag opplever vi utfordringer knyttet til utilstrekkelig antall parkeringsplasser i garasjeanlegget, noe som fører til at noen beboere må leie parkeringsplass eksternt. Videre er dagens kostnadsmodell for bruk av garasjeplasser basert på en flat strømkostnad og en standard garasjeplassavgift. Dette forslaget søker å adressere disse problemene gjennom en mer rettferdig og effektiv fordeling av kostnadene knyttet til garasjeanlegget.

Styrets innstilling
Styret mener dette ikke kan stemmes over da dette er dekket av vedtektene **6-1 Felleskostnader (5)** *Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.*

Pris for elbillading er en egen sak på Årsmøte - Sak 11

Forslag til vedtak
1. Prinsippvedtak om at kun andelseiere med tildelt garasjeplass skal dekke kostnader knyttet til garasjeplassene i borettslaget, inkludert vedlikehold og drift av garasjeanlegget (som garasjevask og eventuelle fremtidige kostnader).

2. Innføring av en kostnadsfordeling basert på individuell bruk av garasjeplasser, hvor strømkostnader skal betales per garasjeplass basert på faktisk forbruk. Dette krever en årlig gjennomgang og etterfakturering fra styret til de andelene som disponerer garasjeplass, for å sikre en rettferdig kostnadsdeling.

3. Vedtak om at de andelseiere som ikke disponerer garasjeplass ikke skal belastes for noen kostnader relatert til garasjeanlegget.

Sak 22

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN I KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG 4. APRIL 2024

- Styreleder: Patrick Eugene Schneider (2024 – 2026)
- Styremedlemmer: Robert Stephen Milner – ikke på valg (2023 – 2025)
- Anna Magnusson (2024 – 2026)
- Miljus Milutin (2024 – 2026)
- Asbjørn Bydal (2024 – 2026)

Varamedlemmer:

- Freda-Jamilla Johansen (2024 – 2025)
- Jimmy Sandstad (2024 – (2025) Oslo 11.03.2024

Valgkomiteen

Berit Simenstad
Mari Steig
Jørgen Olsson

Roller og kandidater

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

- Patrick Eugene Schneider

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Maria Lovisa Magnusson
- Asbjørn Bydal
- Milutin Miljus

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

- Freda-Jamilla Johansen
- Jimmy Sandstad

Sak 23

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Nyvalgt styreleder 2024-2026 Kværnertoppen

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

- Nestleder 2023-2024 Kværnertoppen

Sak 24

Valgkomite

Valgkomiteens oppgave er å finne og nominere kandidater til alle verv i borettslagets styre.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Berit Simenstad
  Leder av valgkomite 2023/2024 og 2021/2022
- Juey Nguyen
  Er løsningsorientert og effektiv.
- Mari Steig
  Medlem av valgkomite 2023/2024

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Charlotte Kværnbraaten	Freserveien 29
Nestleder	Patrick Eugene Schneider	Ingeniørveien 20
Styremedlem	Robert Stephen Millner	Ingeniørveien 14
Styremedlem	Thorbjørn Fritzøe Nielsen	Ingeniørveien 10
Varamedlem	Fredrik Flatland	Ingeniørveien 10
Varamedlem	Miljus Milutin	Ingeniørveien 2

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marit Charlotte Kværnbraaten	Freserveien 29
Varadelegert	
Thorbjørn Fritzøe Nielsen	Ingeniørveien 10

Valgkomiteen

Lars Jørgen Olsson	Ingeniørveien 18
Berit Simenstad	Ingeniørveien 8
Mari Steig	Ingeniørveien 8

Generelle opplysninger om Kværnertoppen Borettslag
Borettslaget består av 212 andelsleiligheter.
Kværnertoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920667058, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
236 234

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

Kværnertoppen Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets årsberetning 2023

Styret har bestått av:

Styreleder Marit Charlotte Kværnbraaten
Nestleder Patrick Schneider
Styremedlem Kirsti Nessjøen – Trakk seg høsten 2023
Styremedlem Thorbjørn Nielsen
Styremedlem Robert Millner
Varamedlem *Fredrik Flatland*
Varamedlem *Milutin Miljus – Møtt fast i styret etter at Kirsti Nessjøen trakk seg*

Styret har avholdt 22 styremøter siden forrige ordinære generalforsamling.
I tillegg til styremøtene har det vært daglig kontakt mellom styremedlemmene, med fordeling og oppfølging av løpende oppgaver.
Regnskapsmøtet ble gjennomført på Teams 28.02.2024.
Agenda på dette møtet var gjennomgang av regnskap og budsjett + forberedelser til Generalforsamling.
2 dugnader er gjennomført. Med godt-oppmøte fikk vi gjennomført mange av de planlagte oppgavene.

Det er solgt og overtatt 22 leiligheter i 2023. Flere av disse er omsatt internt.

Siden forrige generalforsamling har styret jobbet med følgende saker:

- Fulgt opp reklamasjoner mot Vedal og OBOS.
  Det gjennomført flere befaringer, med representanter fra Vedal, Obos Ettermarked og styret.
  Sakene styret fortsatt jobber med mot OBOS/Vedal:
  - Vann i øvre og nedre garasje
  - Mye små feil som har dukket opp fortløpende
  - Vannlekkasje i bodområder (radiator med lekkasje og vann som har funnet en ukjent vei inn)
  - Vannlekkasje fra tak i Ingeniørveien 6
  - Flere saker er ikke avsluttet og krever videre oppfølging i neste styreperiode.
- Hentet inn tilbud på reforhandling av flere eksisterende kontrakter.
- Styret har i 2023 besvart ca 1500 henvendelser på Vibbo, epost og via direkte kontakt
- Oppfølging av flere tilfeller av innbrudd, hærverk og uhell som har krevd oppfølging med takstmann og forsikring
- Naboklager
- Likviditetslån - I henhold til vedtak fra den ekstraordinære generalforsamlingen i 2023 tok vi opp et lån på kr 2 500 000,-
  Lånets vilkår er avdragsfrie utbetalinger gjennom 2024 og en nedbetalingsdato 30. mai 2027med mulighet til å betale det ned fortere. Planen vår var å tilbakebetale kr 500 000,- innen utgangen av 2023, men på grunn av besparelser i andre utgifter har vi tilbakebetalt kr 750 000,- i 2023.
  Ved behov kan vi utsette ytterligere ekstraordinære betalinger for å finansiere bygningsforbedringer (som elektroniske låser), ellers kan vi forventer å tilbakebetale resten av lånet innen utgangen av 2024.
- Fellesgjeld - Styret inngikk avtale med BankAdvisor for å se på muligheter for å senke renten på kapitallånet /fellesgjelden). BankAdvisor tror situasjonen vil bedre seg senere i

år, men vi har på nåværende tidspunkt ikke klart å sikre en lavere rente enn det OBOSbanken allerede gir oss.
Etter vedtak på ordinær generalforsamling 2023, har styret også undersøkt alternativer med hensyn til å endre vilkårene for lånet for å forlenge avdragsfri betalingsperiode helt eller delvis. Dette viser seg å være svært vanskelig på grunn av vilkårene i avtalen med IN-ordning, og vil sannsynligvis bare være mulig med enstemmig avstemning. (Vi mister da mulighet for IN ordning)

- **Styret har fulgt opp vedtak fra generalforsamlingen i 2023**:
  - Følgende vedtak er gjennomført:
    - Byttet til OBOS nøkkel på garasjeportene
    - Sett på muligheten for bedre vilkår for borettslagets fellesgjeld (Se eget avsnitt)
  - Følgende vedtak er ikke ferdige pr mars 2024:
    - Bestilt gjerde og port til øvre platå i bakgården (fra 2022 møte). Dette er ikke gjennomført på grunn av borettslagets økonomi. Skulle borettslaget likevel ønske å få dette gjort, vil 2024-styret måtte innhente nye tilbud og planlegge dette dersom de økonomiske forhold tillater det.

Styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Gartner

Kværnertoppen Borettslag har avtale om gartnertjeneste med Grønt Og Hvitt Eiendomservice AS. Avtalen inkluderer kun uteområder.

Parkering

Borettslagets sine garasjeplasser eies av andelseierne.
Salg og/eller bruksoverlating av garasjeplasser er regulert av vedtektene § 4-1 (8) andre avsnitt (Utdrag):
«Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side»
Denne bestemmelsen er det ikke mulig å endre, og det er derfor slik at garasjeplasser kun kan følge andelen ved salg.
Dette betyr at det ikke er mulig å bytte garasjeplass innad i borettslaget.

Nøkler/skilt

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

Bomiljøvakt

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

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Bærekraft

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

Kværnerbyen Utenomhussameie

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

Kværnerbyen velforening

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

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

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

Videre ønsker Kværnerbyen Velforening også å sette i gang arrangementer både i forhold til ungdom og ikke minst eldre.
Foreningen vil også engasjere seg i lokalpolitiske spørsmål slik som jernbane, skolevei, omlegging av bussruter med mere.
Velforeningen vil samarbeide med andre velforeninger i nærområdet.
Du finner velforeningen på Facebook: https://www.facebook.com/groups/1006

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 552 000.

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

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

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

Lån
Kværnertoppen Borettslag har 2 lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Kværnertoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnertoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**368 463**	**2 131 436**	**368 463**	**2 558 835**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		18 343 105	9 275 659	22 030	1 450 480
Tillegg for nye langsiktige lån	17	2 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-750 000	0	2 500 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-17 711 000	-11 037 495	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 911	-1 137	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-184 823	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 190 371**	**-1 762 973**	**2 522 030**	**1 450 480**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 558 835**	**368 463**	**2 890 493**	**4 009 315**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 100 551	1 810 687
Kortsiktig gjeld	-3 541 716	-1 442 224
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 558 835**	**368 463**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		25 851 256	13 559 174	19 224 456	30 124 704
Innkrevde felleskostnader	2	10 553 764	7 448 768	8 961 544	12 361 296
Ladeinntekter EL-bil		0	56 710	0	0
Andre inntekter	3	-23 515	65 441	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**36 381 505**	**21 130 093**	**28 186 000**	**42 486 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-42 300	-45 100	-45 120
Styrehonorar	5	-320 000	-300 000	-300 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-13 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-246 595	-236 655	-248 500	-261 400
Konsulenthonorar	7	-194 269	-40 190	-40 000	-85 000
Kontingenter		-156 880	-42 400	-42 400	-42 400
Drift og vedlikehold	8	-1 891 087	-2 044 125	-1 552 000	-2 234 000
Forsikringer		-238 952	-385 280	-432 000	-460 000
Kommunale avgifter	9	-2 272 089	-1 785 607	-1 841 000	-2 248 000
Andre anlegg		0	-369 720	-369 720	0
Kostnader sameie	22	-277 702	0	0	-622 000
Energi/fyring	10	-1 472 554	-1 697 578	-1 550 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 178 563	-1 012 487	-965 000	-1 028 000
Andre driftskostnader	11	-1 532 960	-1 353 743	-1 539 250	-1 856 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 840 521**	**-9 323 084**	**-8 939 970**	**-10 768 520**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**26 540 984**	**11 807 009**	**19 246 030**	**31 717 480**
Innbetalt andel fellesgjeld		17 711 000	11 037 495	0	0
DRIFTSRESULTAT		**44 251 984**	**22 844 504**	**19 246 030**	**31 717 480**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 349	2 922	0	0
Finanskostnader	13	-25 927 227	-13 571 767	-19 224 000	-30 267 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-25 908 879**	**-13 568 845**	**-19 224 000**	**-30 267 000**
ÅRSRESULTAT		**18 343 105**	**9 275 659**	**22 030**	**1 450 480**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		18 343 105	9 275 659		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	859 857 800	859 857 800
Tomt		274 184 700	274 184 700
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	184 823	0
Miljøbankkonto, øremerket		326 246	228 419
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 134 553 569**	**1 134 270 919**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		433	6 440
Forskuddsbetalte kostnader		386 068	281 865
Andre kortsiktige fordringer	15	456 042	805 733
Energiavregning	20	325 933	716 465
Driftskonto OBOS-banken		3 730 956	-1 000 000
Sparekonto OBOS-banken		1 201 119	184
Trukket kassekreditt (kassekreditten utløp 01.06.2023, ikke innvilget per 31.12.2023)		0	1 000 000
SUM OMLØPSMIDLER		**6 100 551**	**1 810 687**
SUM EIENDELER		**1 140 654 120**	**1 136 081 606**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 212 * 5 000		1 060 000	1 060 000
Annen egenkapital	16	106 579 701	88 236 595
SUM EGENKAPITAL		**107 639 701**	**89 296 595**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	575 542 505	591 503 505
Borettsinnskudd	18	453 612 000	453 612 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	318 198	227 282
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 029 472 703**	**1 045 342 787**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		892 644	1 111 925
Trukket kassekreditt (kassekreditten utløp 01.06.2023, ikke innvilget per 31.12.2023)		0	216 860
Påløpte renter		2 649 072	113 439
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 541 716**	**1 442 224**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 140 654 120**	**1 136 081 606**
Pantstillelse	21	1 136 530 000	1 135 030 000
Garantiansvar	22	318 582	0

Oslo, 28.02.2024
Styret i Kværnertoppen Borettslag

Marit Charlotte Kværnbraaten/s/ Robert Stephen Millner/s/ Thorbjørn Fritzøe Nielsen/s/

Patrick Eugene Schneider/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i

pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 510 025
Garasjeleie	565 596
Eiendomsskatt	351 120
Strøm motorvarmere	113 860
Feil bruk av garasjeanlegg	13 163
Kapitalkostnader på IN-lån	24 111 207
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 740 049
Overført til kapitalkostnader	-25 851 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 553 764**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling	-48 614
Størm elbil	140
Korrigering tilbakeføring	454
Nettinnbetalinger	12 000
Nøkler	500
Skilt	1 205
Utleie	10 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**-23 515**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 320 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-167 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 113
Solibo AS	-18 969
SUM KONSULENTHONORAR	**-194 269**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-317 454
Drift/vedlikehold VVS	-10 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-279 274
Drift/vedlikehold heisanlegg	-400 801
Drift/vedlikehold brannsikring	-217 671
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-370 035
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-280 544
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 976
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 891 087**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-351 351
Vann- og avløpsavgift	-1 357 953
Renovasjonsavgift	-562 784
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 272 089**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-695 426
Fjernvarme	-777 128
SUM ENERGI / FYRING	**-1 472 554**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 787
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 006
Vaktmestertjenester	-636 855
Vakthold	-187 886
Renhold ved firmaer	-528 312
Snørydding	-66 724
Andre fremmede tjenester	-62 580
Trykksaker	-3 591
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 700

Andre kontorkostnader	-1 364
Telefon, annet	-1 763
Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-2 972
Velferdskostnader	-14 919
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 532 960**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	13 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 030
Andre renteinntekter	-2 781
SUM FINANSINNTEKTER	**18 349**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 856 679
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 462
Renter på leverandørgjeld	-696
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 378
Andre rentekostnader	-12
SUM FINANSKOSTNADER	**-25 927 227**

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto for IN-lån årsslutt	456 042
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**456 042**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-45 794
Egenkapital fra IN tidligere år	88 914 495
Egenkapital fra IN 2023	17 711 000
Reduksjon EK fra IN	0

SUM ANNEN EGENKAPITAL	**106 579 701**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2023	- 2 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	750 000	
		- 1 750 000
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2020	-680 418 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere	88 914 495	
Nedbetalt i år	17 711 000	
		-573 792 505
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-575 542 505**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Leilighetsnr	**OBOS-banken AS**	**OBOS-banken AS**
	Første avdrag er 28/02-2025	**Første avdrag er 30/12-2024**

	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2025	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025
1015, 1015	0	250
3001, 3001, 3004, 3004, 3010, 3010	0	300
4001, 4001, 4010, 4010, 4011, 4011	0	300
4022, 4022, 5001, 5001, 5003, 5003	0	300
6003, 6003, 6022, 6022, 8011, 8011	0	300
9001, 9001, 9002, 9002	0	300
2007, 2007, 5002, 5002, 6007, 6007	0	350
111, 111	100	250
3029, 3029	300	300
6006, 6006	500	300
7004, 7004	850	300
103, 103	1250	300
2005, 2005	1350	250
2025, 2025	1400	250
3024, 3024, 6021, 6021	1450	250
5012, 5012	1450	400
3018, 3018, 4019, 4019	1500	250
109, 109, 201, 201, 204, 204	1550	250
205, 205, 1025, 1025, 2019, 2019	1550	250
4013, 4013, 5019, 5019	1550	250
101, 101, 104, 104, 105, 105	1600	250
6019, 6019	1600	250
110, 110, 1004, 1004, 1005, 1005	1650	250
1011, 1011, 1017, 1017, 1019, 1019	1650	250
3008, 3008, 5013, 5013, 7008, 7008	1650	250
7008, 7008, 8007, 8007	1650	250
7007, 7007	1650	300
2004, 2004, 2011, 2011	1700	250
2029, 2029, 5004, 5004	1700	300
6013, 6013, 8005, 8005	1750	250
2017, 2017, 3017, 3017	1800	250
8004, 8004	1800	300
4002, 4002	1800	350
2020, 2020, 3015, 3015, 4008, 4008	1900	250
102, 102, 202, 202, 1013, 1013	1900	300
3012, 3012	1900	300
1003, 1003	1900	350
1016, 1016, 2026, 2026, 3019, 3019	1950	250
207, 207	1950	300
112, 112, 4014, 4014, 5008, 5008	2000	250
8001, 8001	2000	300
2015, 2015, 2027, 2027	2050	250
3007, 3007	2050	350

2016, 2016, 3025, 3025, 3026, 3026	2100	250
203, 203	2100	300
4020, 4020, 4021, 4021, 5014, 5014	2150	250
6008, 6008	2150	250
206, 206	2150	300
3014, 3014, 5020, 5020, 5021, 5021	2200	250
106, 106, 1008, 1008, 1009, 1009	2200	300
1014, 1014, 1023, 1023, 3013, 3013	2200	300
1022, 1022, 1028, 1028	2250	300
6014, 6014, 6020, 6020	2300	250
1012, 1012, 1024, 1024, 2008, 2008	2300	300
2009, 2009	2300	300
208, 208	2300	350
7009, 7009, 7010, 7010	2350	250
1027, 1027, 2013, 2013, 2023, 2023	2350	300
7014, 7014	2350	300
1002, 1002, 1018, 1018, 1020, 1020	2400	300
4006, 4006	2400	300
2012, 2012, 2014, 2014, 3006, 3006	2450	300
5010, 5010, 5025, 5025	2450	300
8006, 8006	2500	250
1007, 1007, 2030, 2030, 5018, 5018	2500	300
1006, 1006, 6010, 6010	2550	300
3022, 3022	2550	350
4017, 4017, 4018, 4018, 4024, 4024	2650	300
5006, 5006, 7002, 7002	2650	300
4016, 4016	2650	350
2024, 2024, 3009, 3009	2700	300
4004, 4004, 5024, 5024	2750	300
1026, 1026, 3003, 3003, 3023, 3023	2800	300
5017, 5017, 6001, 6001	2800	300
2006, 2006	2800	350
4003, 4003, 6024, 6024	2850	300
2002, 2002	2850	350
1029, 1029, 2028, 2028	2900	300
2003, 2003	2900	350
3028, 3028, 6017, 6017, 7013, 7013	2950	300
2018, 2018, 2031, 2031, 3011, 3011	3000	300
3027, 3027, 4009, 4009	3000	300
4023, 4023, 8010, 8010	3050	300
108, 108	3050	350
3030, 3030, 5009, 5009, 5022, 5022	3150	300
5023, 5023, 6004, 6004	3150	300
107, 107, 1021, 1021, 6016, 6016	3150	350
6018, 6018	3200	300
1010, 1010	3200	350
3016, 3016	3250	250

4025, 4025	3250	300
2021, 2021	3250	350
6009, 6009	3300	300
4015, 4015	3300	350
3020, 3020	3350	250
6023, 6023	3350	300
2010, 2010	3350	350
5011, 5011, 6025, 6025	3400	300
6011, 6011, 7001, 7001, 7012, 7012	3550	300
7011, 7011	3600	300
2022, 2022	3650	350
7003, 7003	3700	300
4007, 4007	3700	350
5015, 5015	3750	350
8002, 8002	3800	300
3002, 3002, 3021, 3021	3800	350
7005, 7005, 8008, 8008, 8009, 8009	3900	300
6015, 6015	3900	350
1001, 1001	3900	400
3005, 3005, 4005, 4005, 5005, 5005	3950	350
4012, 4012	3950	400
6012, 6012	4000	400
5016, 5016, 6002, 6002	4050	350
2001, 2001	4050	400
5007, 5007	4150	350
6005, 6005	4200	350
7006, 7006, 8003, 8003	5000	350

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-318 198
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-318 198**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 958 616

SUM INNTEKTER	**-1 958 616**

KOSTNADER

Techem	151 238
Fjernvarme	2 133 524
SUM KOSTNADER	**2 284 762**

Uoppgjorte avregninger	-213
SUM ENERGIAVREGNING	**325 933**

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

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE **1 136 530 000**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	453 612 000
Pantelån	575 542 505
Beregnede IN-forpliktelser	106 625 495
Nedbetaling lån	750 000
TOTALT	**1 136 530 000**

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

Bygninger	859 857 800
Tomt	274 184 700
TOTALT	**1 134 042 500**

NOTE: 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier Kværnerbyen Utomhussameie 9,3 % / deler av Kværnerbyen Utomhussameie.

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

Selskapets andel i Kværnerbyen Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i
fellesanlegg".

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Tilbud til Kværnertoppen

Borettslag

GlobalConnect har gleden av å presentere dette tilbudet som gir en unik valgfrihet på TV- og internettjenester til boligselskapets beboere. Hos oss er komplett installasjon og trygghetsgaranti alltid inkludert. Du kan lese mer om våre produkter og hvordan GlobalConnect leverer en bekymringsfri hverdag til beboerne i brosjyren som er vedlagt tilbudet.

Tilbudsfrist:
30dager

Bindingstid:
36mnd

Utstedt dato:
27.10.2023

Antall leiligheter:
212

Oppstartsdato:
01.06.2024

Kontaktperson:
Sandra Kristin Stryken
Andreas Lindborg

Installasjon- og etableringskostnad:
Den estimerte kostnaden for tilknytning til vårt fibernett er kr 1.466.379, -.

GlobalConnect dekker denne kostnaden i sin helhet slik at boligselskapets etablering blir kr 0,-

Forutsetninger for tilbudet:

- Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.
- GlobalConnect har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden.

Boligselskapets kollektive pakke: Kr 189,-

Boligselskapets kollektive produkter som er inkludert til alle beboerne via fellesutgiftene:

Produkt	Pris
Home_Collective Surf	Kr. 189,-
Home_Collective Wifi Basic	Kr. 0,-
Home_TV Free	Kr. 0,-

Beboernes individuelle tilvalg

Med utgangspunkt i den kollektive pakken ovenfor, kan beboerne velge tilleggstjenester fra listen nedenfor:

Produkt	Kampanje	Pris
Internett GIGA (1000/1000 mbps)		Inkludert
Wifi 6 Basic		Inkludert
Wifi 6 Premium		Kr. 49,-
RiksTV Fleksipakken	(249,-/ 12mnd)	Kr. 349,-
RiksTV Strømmepakken	(399,-/ 12mnd)	Kr. 469,-
RiksTV SportsPakken	(399,-/ 12mnd)	Kr. 499,-
RiksTV RiksPakken	(459,-/ 12mnd)	Kr. 709,-
Allente Fiber-TV Basic	2 mnd gratis	Kr. 299,-
Allente Fiber-TV Premium	2 mnd gratis	Kr. 429,-
Strim Mye	14 dager gratis	Kr. 332,-
Strim Mest	14 dager gratis	Kr. 380,-

GlobalConnect

Tilbud til Kværnertoppen

23. februar 2024



Vedlegg 3

Revidert tilbud til Kværnertoppen

Alternativ 1 – Kun Bredbånd

- Kollektiv avtale med Bredbånd 1000MB
- TV- og Strømmetjenester kjøpes individuelt etter behov

Alternativ 2 - TV og Bredbånd

- Kollektiv avtale med Bredbånd 1000 MB + Telia box og TV-pakke inkl. 5 valgpoeng
- Individuell fleksibilitet mht valg av større TV pakker

Felles for begge alternativer

Telia er totalleverandør av TV & bredbånd m/ kundefordelsprogram	Valgfrihet for den enkelte	Egen support for styret	Nyeste teknologi med Smart Wifi 6
Enklere for beboere med 1 leverandør for både TV & bredbånd	Enkel tilgang til strømmetjenester	Dedikert support fra KAM	Nye fibersentraler, modem routere og TV- & Strømmebokser
God total økonomi for Kværnertoppen og beboere	Digitale selvbetjeningsløsninger	Høy bredbåndshastighet	Forbedret TV opplevelse

Tilbud - Telia.pdf 43 av 54

Vedlegg 3

Status pr 23.02.24 over bruk av TV og Bredbåndstjenester på Kværnertoppen

TV er sentralt for mange

- 86% bruker dagens kollektive TV løsning med 50 valgpoeng
- 6% har oppgradert til større TV pakker
- 116 boenheter bruker sine valgpoeng til å velge premium strømmetjenester som HBO, Netflix og Viaplay
- Totalt 66 boenheter har oppgradert bredbåndhastighet utover det som er inkludert i dagens kollektive avtale

Bredbåndstjenestene

- 70% av beboerne benytter dagens kollektive basis hastighet (200 MB)
- 3% har Bredbånd 500 MB
- 22% har Bredbånd 750 MB
  (21 av 46 har valgt bort/flexet bort TV-tjenestene for å ha 750MB = inkl. i kollektiv avt.)
- 5% har Bredbånd 1000 MB

Mobil gir fordeler

- 36 beboere har privat mobil abonnement fra Telia
- Disse kunder nyter fordeler med dobbel data på mobilabonnementet og 10 ekstra TV valgpoeng

Tilbud - Telia.pdf 54 av 54

Vedlegg 3 - 45

Alternativ 1: 1000 MB kollektiv Bredbånd – m/ eller uten TV- & Strømmeboks



Høy bredåndshastighet – TV pakker kjøpes individuelt iht behov

1 stk Telia TV- & Strømmeboks, veil 49,-(se alternativ)	Inkludert
Smart Wifi 6 - nyeste teknologi WIFI	Inkludert
Individuellt oppkjøp av TV pakker (rabatt på pakkene m/30 og 50 poeng)	6 mndr -50% rabatt
Avtaleperiode for ny kollektiv avtale	3 år
KPI unntak på kollektiv avtale	3 år
Avtalen trer i kraft 1 kalendermåned etter signering av ny kollektiv avtale	

Individuelle TV priser- Norges mest innholdsrike og fleksible TV løsning

TV & Strømming inkl. 5 valgpoeng	259,- mnd
TV & Strømming inkl. 30 valgpoeng, første 6 mndr 174,5 pr mnd	349,- mnd
TV & Strømming inkl. 50 valgpoeng, første 6 mndr 229,5 pr mnd	459,- mnd
Ekstra TV & Strømmeboks ved behov for flere TV bokser i husholdningen	49,- mnd

Tilbudet er gyldig til og med 5. april 2024

Tilbud Telia.pdf

Alternativ 1A; Kollektiv pris 1 GB Bredbånd uten TV- & Strømmeboks

Pris Kr. 179,- pr mnd pr boenhet
Veil: 455,- pr mnd

Alternativ 1B; Kollektiv pris 1 GB Bredbånd inkl. TV- & Strømmeboks

Pris Kr. 209,- pr mnd pr boenhet
Veil: 504,- pr mnd

Vedlegg 3 - 45

Alternativ 2: 1000 MB kollektiv Bredbånd + TV & Strømming inkl 5 valgpoeng og Telia box



Fleksible løsninger tilpasset hver og en sitt behov

1 stk Telia TV- & Strømmeboks, veil 49,-	Inkludert
Smart Wifi 6 - nyeste teknologi WIFI	Inkludert
Fleksibilitet for enkelt beboere mht valg av større TV pakker	Enkelt & oversiktlig
Avtaleperiode for ny kollektiv avtale	3 år
KPI unntak på kollektiv avtale	3 år
Avtalen trer i kraft 1 kalendermåned etter signering av ny kollektiv avtale	

Individuelle TV priser- Norges mest innholdsrike og fleksible TV løsning

TV & Strømming inkl. 5 valgpoeng	Inkludert
TV & Strømming inkl. 30 valgpoeng	N/A
TV & Strømming inkl. 50 valgpoeng	199,- mnd
Ekstra TV & Strømmeboks ved behov for flere TV bokser i husholdningen	49,- mnd

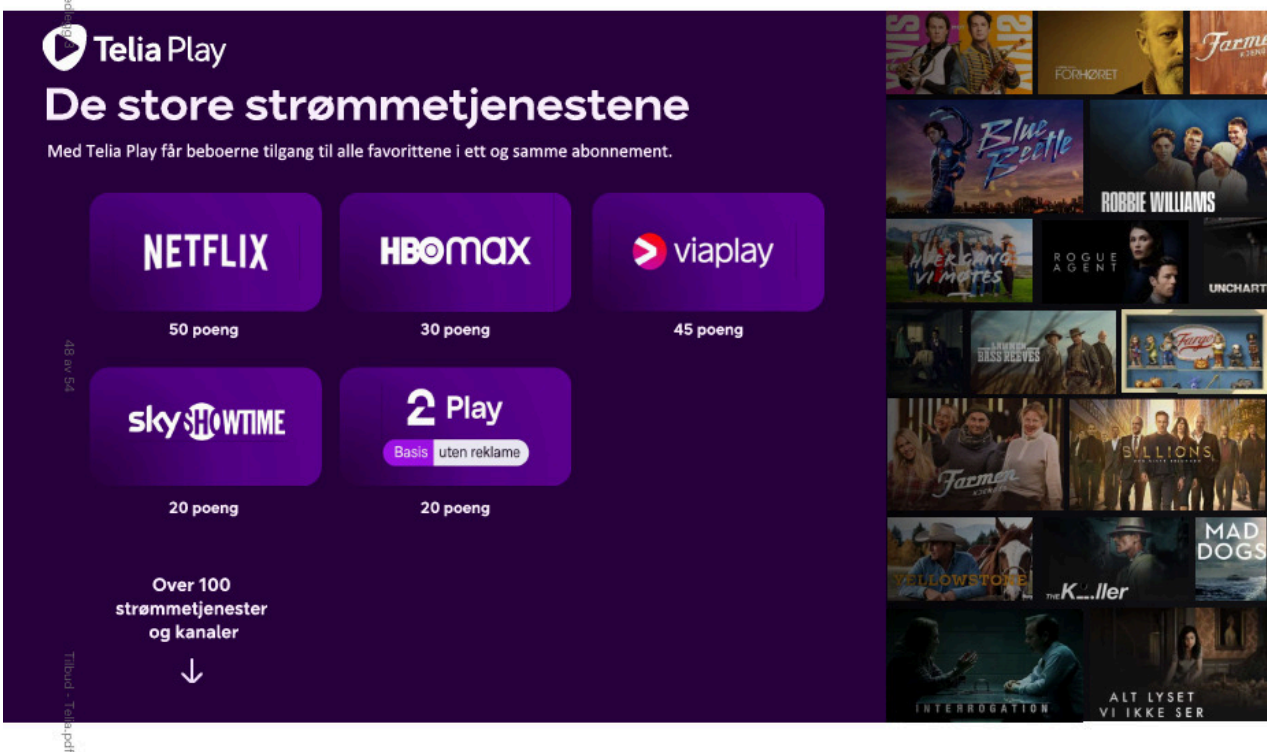
Tilbudet er gyldig til og med 5. april 2024

Tilbud Telia.pdf

Alternativ 2; Kollektiv pris 1000MB + TV & Strømming m/5 poeng og Telia box

Pris Kr. 289,- pr mnd pr boenhet


Tilgang til Norges råeste strømme- og TV-tilbud
Med Telia Play får dere strømmetjenester og TV-kanaler i ett og samme abonnement. Enkelt for beboer, enkelt for styret og med penger spart.
Strømming og TV i ett abonnement
Få tilgang til et bredt underholdningsunivers med over 100 strømme-tjenester og kanaler.
Valgfrihet
Bruk TV-poengene til å fråtse i kanaler og strømmetjenester. Bytt inn og ut når dere vil, rett fra fjernkontrollen.
Mulighet til å se hvor du vil
Se Telia Play med Telia Box, på smart-TV, mobil, nettbrettet eller pcen. Hjemme, på hytta – eller til og med på reise, innenfor EØS.


Telia Play
De store strømmetjenestene
Med Telia Play får beboerne tilgang til alle favorittene i ett og samme abonnement.
NETFLIX
50 poeng
HBOmax
30 poeng
viaplay
45 poeng
skySHOWTIME
20 poeng
2 Play
Basis uten reklame
20 poeng
Over 100 strømmetjenester og kanaler
FORHØRET
Blue Beetle
ROBBIE WILLIAMS
ROGUE AGENT
UNCHART
BASS REEVES
Farmen
SILLIONS
YELLOWSTONE
MAD DOGS
INTERROGATION
ALT LYSET VI IKKE SER

Telia Play

Fast innhold

Se favorittene fra TV2 Play og Nordisk Film + samt en rekke av de store, populære TV-kanalene. Disse inngår i grunnpakken og er alltid tilgjengelig.

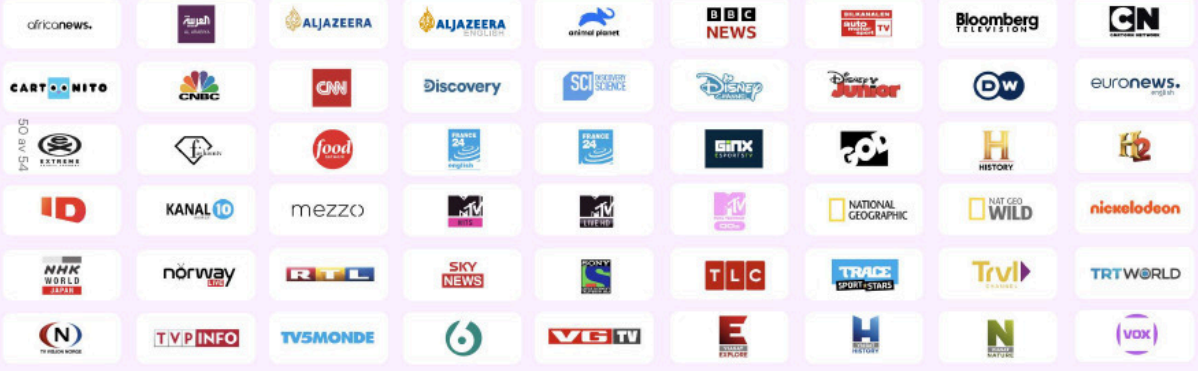




Telia Play

Valgt innhold

Velg inn favorittene med TV-poengene. Det er ingen forpliktelse, så kjør på Netflix på fredag og bytt til HBO og sesongpremieren på torsdag. Hver og en kan også når som helst kjøpe flere TV-poeng!



Telia Play

Valgt innhold

Vedlegg 3



Telia ønsker å opprettholde langsiktig partnerskap med Kværnertoppen

Tilbud - Telia.pdf

Protokoll til årsmøte 2024 for Kværnertoppen Borettslag

Organisasjonsnummer: 920667058
Møtet ble avholdt 4. april kl. 18:00, Oslo K. Freserveien 1, 0195 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Protokollfører og protokollvitne(r) velges i møtet. Protokollfører Marie Rygh. Protokollvitner: Freda-Jamilla Johansen , Jon Magnus Stavik Vold

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. TV/ Internett

Styret har hentet inn tilbud på ny avtale for TV/ Internett.

Vi har landet på 2 leverandører som det skal stemmes over.

- Velges Telia må vi stemme over hvilken avtale vi ønsker.
- Velges GlobalConnect er det en avtale.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fortsette avtale med Telia (Må stemmes over hvilken avtale - se sak 8)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
GlobalConnect 189,- pr mnd

✗ **Ikke vedtatt.**

8. TV/ Internett - Saken stemmes KUN over hvis Telia blir valgt på

Om vi fortsetter avtale med Telia må vi stemme over hvilken avtale vi ønsker å inngå.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kollektiv pris 1 GB Bredbånd uten TV- & Strømmeboks 179,-

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Kollektiv pris 1 GB Bredbånd inkl. TV- & Strømmeboks 209,-

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Kollektiv pris 1000MB + TV & Strømming m/5 poeng og Telia box 289,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Fjernovervåking av ventilasjon

Det har vært flere tilfeller der en eller flere ventilasjonssystemer har stanset uventet. Installering av et fjernovervåkingsystem vil tillate styret å bli varslet automatisk i stedet for å måtte vente på at beboerne legger merke til det.
Kostnaden for å installere et slikt system forventes ikke å overstige 100 000 kr, da den eksisterende maskinvaren allerede støtter slik integrasjon.

Forslag til vedtak:
Styret kan kan installere overvåking av ventilasjonsanlegget

✓ **Vedtatt.**

10. Avløp i nedre gårdsplassen

Styrets innstilling
Den nedre gårdsplassen har betydelige problemer med vann og isansamling om vinteren.
Styret bør undersøke muligheter for å holde avløpene klare, inkludert bruk av varmekabler hvis det kan gjøres for mindre enn 100 000 kr.

Forslag til vedtak:
Styret kan kan finne en løsning for å holde avløp i nedre bakgård åpne om vinteren

✓ **Vedtatt.**

11. Forslag til vedtektsendring 4-1 (10) - Endring av pris for elbillading fra fastpris til forbruk

Styret ser en økt forskjell på forbruk av elektrisitet på elbilladere i garasjene.
Styret ønsker å inngå en avtale med billader.no så laderene knyttes til en app og brukerene selv kan skru av elbillader og kun betale for eget forbruk og et lite påslag fra billader:no isteden for et fast beløp pr måned.

For å få til dette må vi ha en endring av vedtektene **Dagens tekst : 4. Borett og overlating av bruk,4-1 Boretten (10)** *Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk. Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil.* **Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret** *Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk.*

Endres til: 4. Borett og overlating av bruk,4-1 Boretten (10) *Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk. Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil.* **Strømforbruket knyttet til lading blir belastet etter forbruk** *Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk.*

Forslag til vedtak:
Vedtektene 4-1 (10) endres til: Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk. Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet etter forbruk. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk.

Vedtatt. Setning fjernes fra vedtak: Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

✓

12. Forslag til nytt punkt i vedtektene 8-1 (4)

Fremmet av: Valgkomite ved leder Berit Simenstad

Et nytt underpunkt til vedtektenes punkt 8. Styret og dets vedtak

Under 8 -1 Styret legges inn et punkt (4):

«En valgkomité skal til generalforsamlingen legge frem forslag til kandidater til hhv styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen består av en leder og to, maks tre medlemmer. Disse velges av generalforsamlingen for ett år. Det er styret som legger frem forslag til kandidater til valgkomiteen.»

Forslag til vedtak:
Vedtektene 8-1 Styret får et avsnitt (4) med følgende tekst: «En valgkomité skal til generalforsamlingen legge frem forslag til kandidater til hhv styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen består av en leder og to, maks tre medlemmer. Disse velges av generalforsamlingen for ett år. Det er styret som legger frem forslag til kandidater til valgkomiteen.»

✓ **Vedtatt.**

13. Sperre trafikk baksiden øverst.

Fremmet av: Rune Løkken Ellingsen

Daglig trafikk inn på baksiden skaper farlige situasjoner for barn og beboere.

Styrets innstilling
Styret er enige i at det må begrenses kjøring i øvre bakgård.

Styret støtter forslaget og vil gjerne se på enkle løsninger som skjermer bakgården i sommermånedene og ikke vanskeliggjør vintervedlikehold.

Forslag til vedtak:
Fysisk sperring.
Styret kan vurdere kostnadseffektive tiltak for å begrense trafikk.

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557514497595 Signert JMSV, FJ, CFA, MR2

14. Avbestille inngjerding av deler av bakgården til hundeløpegård/lekeplass

Fremmet av: Ida Kristine Lindkvist

Borettslaget vedtok i 2022, med knapt flertall å gjerde inn deler av bakgården til løpegård/hundelekeplass, selv om husordensreglene ikke tillot hunder å løpe fritt. Borettslaget vedtok ikke endring i husordenreglene i 2023 og behovet for å gjerde inn deler av bakgården falt dermed bort. Borettslaget er dyrevennlig og det er flott at fellesområdene brukes til å lufte de flotte firbeinte vennene våre, men dette kan gjøres uten at man bruker felleskostnadene til å gjerde inn deler av bakgården.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret om å ikke gjennomføre oppsett av gjerde til hundeløpegård/lekeplass.

✓ **Vedtatt.**

15. Erstatte fysiske nøkler i Kværnertoppen borettslag med elektronisk nøkkeltilgang

Fremmet av: Trine Werner

Økt sikkerhet:

Elektroniske nøkler gir en høyere grad av sikkerhet enn fysiske nøkler.

Bedre oversikt og kontroll:

Ved å bytte til elektroniske nøkler via en app, kan borettslaget enkelt ha oversikt over hvem som har tilgang til bygningen til enhver tid. Dette gir bedre kontroll over sikkerheten.

Raskere reaksjon på tapte nøkler:

Hvis en beboer mister en fysisk nøkkel, kan det ta tid før tapet blir oppdaget og rapporter. Låsesystemene blir ikke byttet ut hver gang en nøkkel kommer på avveie. Med elektroniske nøkler kan tilgangen umiddelbart deaktiveres, redusere risikoen for uautorisert adgang.

Redusert risiko for tyveri og uvedkommende inne i leilighetsbygg:

Elektroniske nøkler reduserer risikoen for at fysiske nøkler blir kopiert eller misbrukt. Dette kan bidra til å redusere innbrudd og tyveri i borettslagets fellesområder som kjellerboder og sykkelboder.

Kostnadsbesparelser:

Over tid kan overgangen til elektroniske nøkler føre til kostnadsbesparelser, da det eliminerer behovet for å erstatte fysiske nøkler og låsesystemer. Det kan også redusere kostnadene forbundet med innbrudd og tyveri.

Kostnad ved bytte av låsekasser er ukjent.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Gi styret fullmakt til innhenting av tilbud og igangsette arbeidet med å bytte eksisterende låsekasser med nye. Alle dører får elektronisk nøkkeltilgang fra Unlock eller evt. annen aktuell leverandør. 1 fysisk universalnøkkel oppbevares trygt hos styret.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Gi styret fullmakt til innhenting av tilbud med å bytte eksisterende låsekasser med nye. Alle fellesdører får elektronisk nøkkeltilgang fra Unlock eller evt. annen aktuell leverandør. Styret fremmer forslag på ekstraordinær generalforsamling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

16. Forbedring av vaktmestertjenester i Kværnertoppen

Fremmet av: Kai Chen

I løpet av vinteren 2023/2024 har det blitt rapportert flere tilfeller av utilfredsstillende utførelse av vaktmestertjenester levert av Vaktmestercompagniet eller Coor?. Dette er basert på egne opplevelser og flere tilbakemeldinger innhentet fra borettslagets Facebook-gruppe. Viktige problemer som har blitt identifisert inkluderer:

1. Treg respons på strøing ved inngangspartiene, som har ført til utvikling av speilglatt is, noe som representerer en betydelig sikkerhetsrisiko for beboerne.

2. Mangelfull måking av gangveier, som har begrenset bevegelsesfriheten og sikkerheten i borettslaget.

Disse problemene har ført til økt frustrasjon og bekymring blant beboerne, samt potensielt økt risiko for ulykker og skader.

Styrets innstilling
Styret reforhandler kontrakter på årlig basis. Vaktmestertjenester og hva disse inkluderer inngår i denne rutinen.

Styret anbefaler å stemme i mot dette forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

17. Forbedring av vaktmestertjenesten og innføring av ansvarlighets- og transparensprotokoller.

Fremmet av: Andreas Martin Aanerud

Vår borettslags vaktmestertjeneste oppfattes som usynlig og ineffektiv av mange beboere, med oppdrag som ofte rapporteres som ufullstendig utført. Dette forslaget har som mål å adressere disse bekymringene ved å forbedre tilsyn og ansvarlighet i vaktmestertjenesten.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslag trekkes.**

18. Fjerning av vedtekt 1-2(2)

Fremmet av: Andreas Martin Aanerud

Borettslaget står overfor økonomiske utfordringer som har nødvendiggjort et midlertidig likviditetslån, delvis grunnet uventede økninger i driftskostnader og styret sin økonomistyring. Disse utfordringene har understreket behovet for større økonomisk transparens, samt fleksibilitet i valg av forretningsfører for å sikre best mulig forvaltning av borettslagets ressurser

Styrets innstilling
Styret er for sak om fjerning av vedtekt 1-2(2)

Forslag til vedtak:
Fjerning av vedtekt 1-2 (2) om obligatorisk tilknytning til OBOS som forretningsfører.

✓ **Vedtatt.**

19. Innføring av nytt vedtak under vedtekt 9-4

Fremmet av: Andreas Martin Aanerud

Innføring av et nytt vedtak under vedtekt 9-4 for obligatorisk "Godkjenning av budsjett"

Styrets innstilling
Styret er mot sak 2 - 2. Innføring av et nytt vedtak under vedtekt 9-4 for obligatorisk "Godkjenning av budsjett"- Dette er regulert av Lov om burettslag (burettslagslova) § 5-19. Fordeling av felleskostnader

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt mot 8 for**

20. Økt økonomisk transparens og fleksibilitet i valg av forretningsfører

Fremmet av: Andreas Martin Aanerud

Generalforsamlingen pålegger styret å gjennomføre en gjennomgang av forretningsføreravtalen og sette tjenesten ut på anbud. Dette skal sikre at borettslaget får den beste mulige servicen og forvaltningen av sine økonomiske ressurser, med mål om å forebygge lignende økonomiske utfordringer i fremtiden.

Styrets innstilling
Styret er i mot saken - Styret vil gå igjennom alle avtaler på jevnlig basis og sikre best mulig avtaler for fellesskapet.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslag trekkes.**

21. Effektivisering og rettferdig kostnadsfordeling for garasjeanlegget i borettslaget

Fremmet av: Andreas Martin Aanerud

I vårt borettslag opplever vi utfordringer knyttet til utilstrekkelig antall parkeringsplasser i garasjeanlegget, noe som fører til at noen beboere må leie parkeringsplass eksternt. Videre er dagens kostnadsmodell for bruk av garasjeplasser basert på en flat strømkostnad og en standard garasjeplassavgift. Dette forslaget søker å adressere disse problemene gjennom en mer rettferdig og effektiv fordeling av kostnadene knyttet til garasjeanlegget.

Styrets innstilling
Styret mener dette ikke kan stemmes over da dette er dekket av vedtektene **6-1 Felleskostnader (5)** *Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.*

Pris for elbillading er en egen sak på Årsmøte - Sak 11

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslag trekkes.**

22. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN I KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG 4. APRIL 2024

- Styreleder: Patrick Eugene Schneider (2024 – 2026)
- Styremedlemmer: Robert Stephen Milner – ikke på valg (2023 – 2025)
- Anna Magnusson (2024 – 2026)
- Miljus Milutin (2024 – 2026)
- Asbjørn Bydal (2024 – 2026)

Varamedlemmer:

- Freda-Jamilla Johansen (2024 – 2025)
- Jimmy Sandstad (2024 – (2025) Oslo 11.03.2024

Valgkomiteen

Berit Simenstad
Mari Steig
Jørgen Olsson

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Patrick Eugene Schneider

Følgende stilte til valg:
Patrick Eugene Schneider

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Asbjørn Bydal
Anna Maria Lovisa Magnusson
Milutin Miljus

Følgende stilte til valg:
Asbjørn Bydal
Anna Maria Lovisa Magnusson
Milutin Miljus

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Freda-Jamilla Johansen
Jimmy Sandstad

Følgende stilte til valg:
Freda-Jamilla Johansen
Jimmy Sandstad

23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Martin Aanerud

Følgende stilte til valg:
Nyvalgt styreleder 2024-2026 Kværnertoppen
Andreas Martin Aanerud

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Patric Eugene Schneider

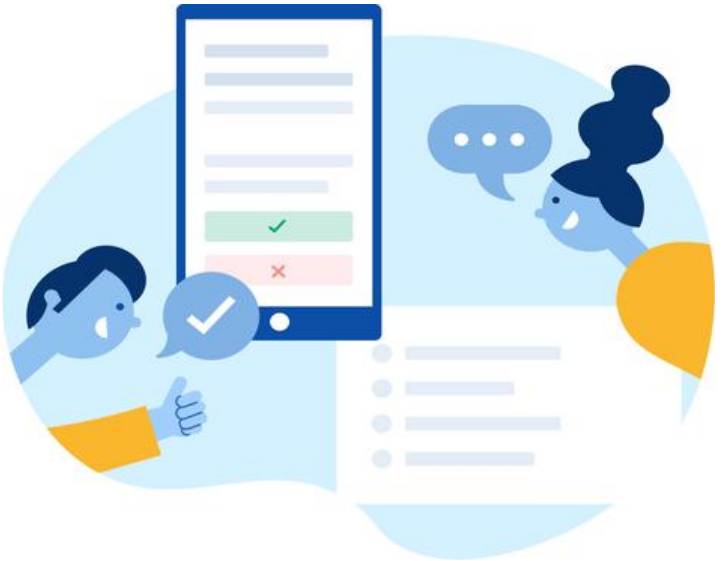
Følgende stilte til valg:
Patric Eugene Schneider
Nestleder 2023-2024 Kværnertoppen

24. Valgkomite

Valgkomiteens oppgave er å finne og nominere kandidater til alle verv i borettslagets styre.

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Juey Nguyen
Berit Simenstad
Mari Steig

Følgende stilte til valg:
Juey Nguyen
Berit Simenstad
Mari Steig



Ekstraordinært årsmøte 2023

Kværnertoppen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. juni - 26. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Kværnertoppen Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. juni kl. 14:00 og lukker 26. juni kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/709

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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. Likviditetslån og vikelse av fellesobligasjon

Med vennlig hilsen,
Styret i Kværnertoppen Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Marit Kværnbraaten er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Anna Magnusson og Cecilie Johansen 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
Likviditetslån og vikelse av fellesobligasjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Eksepsjonelt høye energikostnader i 2022 tømt våre reserver.
Økte utgifter på flere områder (kommunale avgifter, tv/internett, ventilasjon, fellesutgifter med Kværnerbyen, renhold av fellesarealer), og utløpet av kassekreditt har ført til en likviditetskrise.

Derfor må vi søke om et likviditetslån på 2,5 millioner kroner for å gi oss den nødvendige tiden til å bedre den økonomiske situasjonen.

Løpetiden på lånet vil være 5 år, og rentebetingelsene vil være tilsvarende det eksisterende lånet i borettslaget (IN-lånet).
Styret har utarbeidet en plan for å nedbetale lånet i takt med at økonomien bedrer seg, og det er avklart med banken at det vil være mulig å nedbetale lånet raskere uten at det vil medføre ekstra kostnader. Selv om lånet vil ha en løpetid på 5 år har styret budsjettert med at det vil være nedbetalt innen utgangen av 2024.

For å låne ut pengene krever banken sikkerhet med prioritet foran fellesobligasjonen, som krever to tredjedels flertallskrav på generalforsamling.

Styret har undersøkt alle våre alternativer og konkludert med at det ikke er noe alternativ enn å ta opp dette lånet.

Hvis borettslaget ikke godkjenner opptak av likviditetslånet, vil konsekvensene være alvorlige. Vi vil ikke være i stand til å oppfylle våre forpliktelser knyttet til fellesgjeld, og vi vil heller ikke ha tilstrekkelige midler til å dekke løpende utgifter.
Det kan også føre til mislighold av gjeld og andre økonomiske vanskeligheter som vil påvirke beboernes økonomi og trivsel.

Derfor er det avgjørende at vi godkjenner låneopptaket for å sikre fortsatt drift og økonomisk stabilitet i borettslaget.

Forslag til vedtak
Borettslaget tar opp lån på kr 2 500 000 med prioritet foran fellesobligasjonen.

HUSORDENSREGLER FOR

KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

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

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

§ 4 Parkering

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

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

Takterrassen i nr 20 skal ikke benyttes for sammenkomster.

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

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Oppussing/endring i andel

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

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

§ 11 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

…….., den ……../…… Styrets leder: ……..

Vedtekter

for Kværnertoppen borettslag org nr. 920 667 058

vedtatt på i stiftelsesmøte den 28.02.2018. Endret på generalforsamling 03.05.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kværnertoppen 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på 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) Andelseiere i første etasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det.

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

(5) Enkelte andelseiere disponerer egen takterrasse. Andelseier plikter å gi styret eller den styret utpeker (vaktmester/driftsoperatør) nødvendig tilgang til privat

takterrasse for nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedring utenfor takterrassen. Med hensyn til bruken av takterrassene, gjelder punkt 4-1 (4) tilsvarende.

(6) På taket av hus A, B og C er det opparbeidet takterrasser. Alle beboere i borettslag har rett til å bruke disse. Brukerne plikter å bruke terrassene på en aktsom og hensynsfull måte som ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre brukere eller beboere i borettslaget.

(7) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(8) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas både i egen garasjekjeller med 100 parkeringsplasser og ved at borettslaget disponerer 34 parkeringsplasser i Kværnerbyen Terrasse sameie og 14 parkeringsplasser i Kværnerlia borettslag. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerbyen Terrasse sameie kan i tillegg leies ut til seksjonseiere i Kværnerbyen Terrasse sameie. Parkeringsplassene som ligger i Kværnerlia borettslag kan i tillegg leies ut til andelseiere i Kværnerlia borettslag.

Enkelte andelseiere har kjøpt parkeringsplass som ikke inngår i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan derfor omsettes internt i borettslaget.

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

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

(10) Enkelte av parkeringsplassene er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil. Strømforbruket knyttet til lading blir belastet med et fast beløp hver måned fastsatt av styret. Andelseier er forpliktet til å melde fra til styret og forretningsfører når strømuttaket tas i bruk.

(11) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en sportsbod i fellesanlegget utenfor leiligheten, med unntak av leil. 101 og 102 som har sportsbod i egen leilighet og leil. 111, 203, 206, 208, 1019, 2019, 2025, 3017, 3018, 3024, 4013, 4019, 5013, 5019, 6013, 6019, 7008 og 8005 som har større sportsbod eller 2 boder utenfor leiligheten for å kompensere for at innvendig bod ikke oppfyller offentlig krav. 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.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer

innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

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

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

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

styret i Kværnerbyen Terrasse sameie, som disponerer nøkkel til bom på sameiets eiendom.

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

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 KVÆRNERTOPPEN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr. 11.05.2022

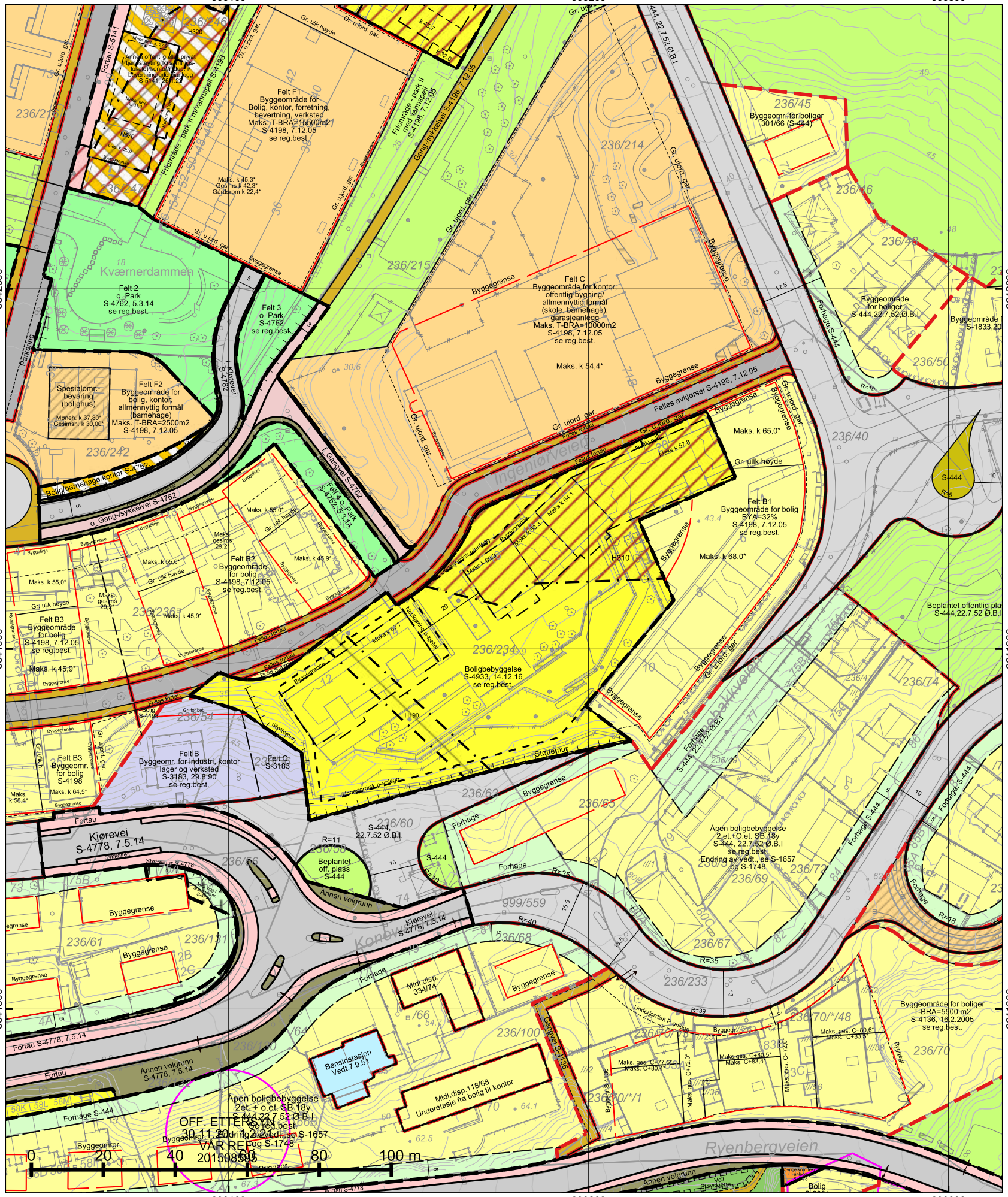
Leil.nr.	Andelsnr.	Bruksrett til garasje	Merknad	Bruksrett til bod	Merknad
101	6				I leiligheten
102	7	2	EL	U01-11	
103	8	3		U01-12	
104	9			U01-13	
105	10			U01-14	
106	46	83	EL	U01-15	
107	47	66		U01-31	
108	48	46	EL	U02-10	
109	49			U02-30	
110	121			H03-18	
111	122			H03-16	
112	123			H03-11	
201	1				I leiligheten
202	2	1	EL	U02-11	
203	3	9	EL	U02-21	
204	4			U02-12	
205	5			U02-14	
206	57	84	EL	U02-25	
207	58	69		U02-24	
208	59	86	EL	U02-43	
1001	11	20	HC, EL	K01-10	
1002	12	27	EL	K01-18	
1003	13	21		K01-12	
1004	14			U02-17	
1005	15			U02-18	
1006	16	28	EL	K01-21	
1007	39	53		U02-23	
1008	40	56	EL	U02-26	
1009	41	90	EL	U02-27	
1010	42	13 og 249	13 EL, 249 Kværnerlia omsettelig	K01-64	
1011	43			U02-32	
1012	44	65		K01-53	
1013	45	68		K01-52	
1014	91			H03-13	
1015	92			U01-25	
1016	93			U01-26	
1017	94			U01-27	
1018	95			U01-28	
1019	96			K01-32	

1020	97	82	EL, Kværnerbyen Terrasse	H01-16	
1021	98	92	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-98	
1022	99			K01-97	
1023	100			K01-96	
1024	158			K01-73	
1025	159			K01-74	
1026	160	250	Kværnerlia	K01-75	
1027	161			K01-63	
1028	162			K01-62	
1029	163	102	Kværnerbyen Terrasse	K01-61	
2001	17	4		K01-11	
2002	18	22		K01-13	
2003	19	30	EL	K01-23	
2004	20			U02-19	
2005	21			U02-20	
2006	22	12		K01-65	
2007	50	16		U01-18	
2008	51	52		U01-17	
2009	52	44	EL	U01-16	
2010	53	19	EL	U01.040	
2011	54	258	EL, Kværnerlia	U02-33	
2012	55	71	EL	K01-51	
2013	56	73	EL	K01-50	
2014	101	91	EL, Kværnerbyen Terrasse	U01-39	
2015	102			U01-30	
2016	103			U01-41	
2017	104			U01-32	
2018	105			H03-15	
2019	106			H03-12	
2020	107			K01-116	
2021	108	96	Kværnerbyen Terrasse	K01-117	
2022	109	75	EL	K01-83	
2023	110			K01-94	
2024	111	97	Kværnerbyen Terrasse	K01-93	
2025	164			K01-21	
2026	165			K01-44	
2027	166			K01-45	
2028	167			K01-28	
2029	168	253	Kværnerlia	K01-30	
2030	169	260	EL, Kværnerlia	K01-29	
2031	170	261	EL, Kværnerlia	K01-42	
3001	23			U02-8	
3002	24	23	EL	K01-14	
3003	25	11		K01-66	
3004	26	40	EL	U01-24	
3005	60	17		K01-27	

3006	61	45	EL	U01-19	
3007	62	36	EL	K01-62	
3008	63			U02-34	
3009	64	59	EL	K01-49	
3010	65	42		K01-48	
3011	66	62	EL	K01-47	
3012	112			U01-33	
3013	113			U01-34	
3014	114			U01-37	
3015	115			U01-35	
3016	116	72	EL	H03-9	
3017	117			H03-10	
3018	118			H01-14	
3019	119			K01-111	
3020	120	99	Kværnerbyen Terrasse	K01-112	
3021	124	96	EL	K01-92	
3022	125	90	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-91	
3023	126	86	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-90	
3024	171			K01-24	
3025	172			K01-46	
3026	173			K01-47	
3027	174	254	Kværnerlia	K01-48	
3028	175	262	EL, Kværnerlia	K01-41	
3029	176	255	Kværnerlia	K01-39	
3030	177	256	Kværnerlia	K01-38	
4001	27	7		U02-9	
4002	28	31	EL	K01-24	
4003	29	29	EL	K01-22	
4004	30	14	EL	K01-63	
4005	67	33	EL	K01-26	
4006	68			U01-20	
4007	69	37		K01-61	
4008	70			U02-35	
4009	71	51		K01-45	
4010	72	50	EL	K01-46	
4011	73	49	EL	K01-44	
4012	127	97	HC, EL	K01-115	
4013	128			H01-15	
4014	129			K01-113	
4015	130			K01-110	
4016	131	81		K01-89	
4017	132	100	Kværnerbyen Terrasse	K01-88	
4018	133	85	EL	K01-87	
4019	178			K01-25	
4020	179			K01-49	
4021	180			K01-50	

4022	181	257	Kværnerlia	k01-64	
4023	182	251	Kværnerlia	K01-27	
4024	183	103	Kværnerbyen Terrasse	K01-26	
4025	184	81	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-36	
5001	31	10		U01-8	
5002	32	25		K01-16	
5003	33	6	EL	K01-19	
5004	34	15		K01-68	
5005	74	32	EL	K01-25	
5006	75	60	EL	U01-21	
5007	76	38		K01-69	
5008	77			U02-41	
5009	78	61	EL	K01-43	
5010	79	54		K01-38	
5011	80	63	EL	K01-39	
5012	134	78	HC	K01-114	
5013	135			H01-17	
5014	136			K01-109	
5015	137			K01-108	
5016	138	64	HC, EL	K01-86	
5017	139	80	EL	K01-85	
5018	140	85	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01--84	
5019	185			K01-34	
5020	186	259	Kværnerlia	K01-65	
5021	187			K01-66	
5022	188	91	EL	K01-51	
5023	189	105	Kværnerbyen Terrasse	K01-35	
5024	190	84	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-33	
5025	191			K01-32	
6001	35	8		U01-9	
6002	36	5 og 26	5 omsettelig	K01-17	
6003	37	24	EL	K01-15	
6004	38	18		U01-29	
6005	81	34 og 35	34 EL, 35 EL og omsettelig	K01-30	
6006	82	48	EL	U01-22	
6007	83	39		K01-70	
6008	84			U02-42	
6009	85	58		K01-40	
6010	86	47	EL	K01-41	
6011	87	41		K01-37	
6012	141	80	EL	K01-118	
6013	142			H01-18	
6014	143			K01-107	
6015	144	74	EL	K01-72	
6016	145	87 og 70	87 EL, omsettelig	K01-95	
6017	146	87	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-81	

6018	147	93	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-80	
6019	192			K01-40	
6020	193			K01-52	
6021	194			K01-53	
6022	195	94	Kværnerbyen Terrasse	K01-54	
6023	196	95	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-19	
6024	197	88	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-11	
6025	198	80	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-12	
7001	88	57	HC	K01-36	
7002	89	55	EL	K01-35	
7003	90	43	EL	K01-34	
7004	148	76	EL	K01-105	
7005	149	77		K01-104	
7006	150	89	EL	K01-79	
7007	151	67	EL	K01-78	
7008	199			K01-68	
7009	200			K01-55	
7010	201			K01-56	
7011	202	108	Kværnerbyen Terrasse	K01-57	
7012	203	89	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-13	
7013	204	109	Kværnerbyen Terrasse	K01-14	
7014	205	82	EL	K01-15	
8001	152	104	Kværnerbyen Terrasse	K01-103	
8002	153	92	EL	K01-102	
8003	154	93		K01-77	
8004	155	94	EL	K01-76	
8005	206			K01-69	
8006	207			K01-58	
8007	208			K01-59	
8008	209	110	Kværnerbyen Terrasse	K01-60	
8009	210	111	Kværnerbyen Terrasse	K01-16	
8010	211	112	Kværnerbyen Terrasse	K01-17	
8011	212	83	EL, Kværnerbyen Terrasse	K01-18	
9001	156	95	EL	K01-101	
9002	157	88	EL	K01-100	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 128775/ 86488104
Deres ref.: 61383/ MAGJE@MSNOP
Adresse: INGENIØRVEIEN 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/234

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

Se tegnforklaring på eget ark

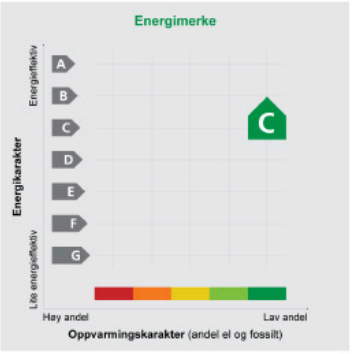
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 147 - Kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Ingenlørveien
Postnr	0196
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	236
Bnr.	40
Seksjonsnr.	7009
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-710798
Dato	10.10.2016



Eier	OBOS Nye Hjem
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	48,0	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

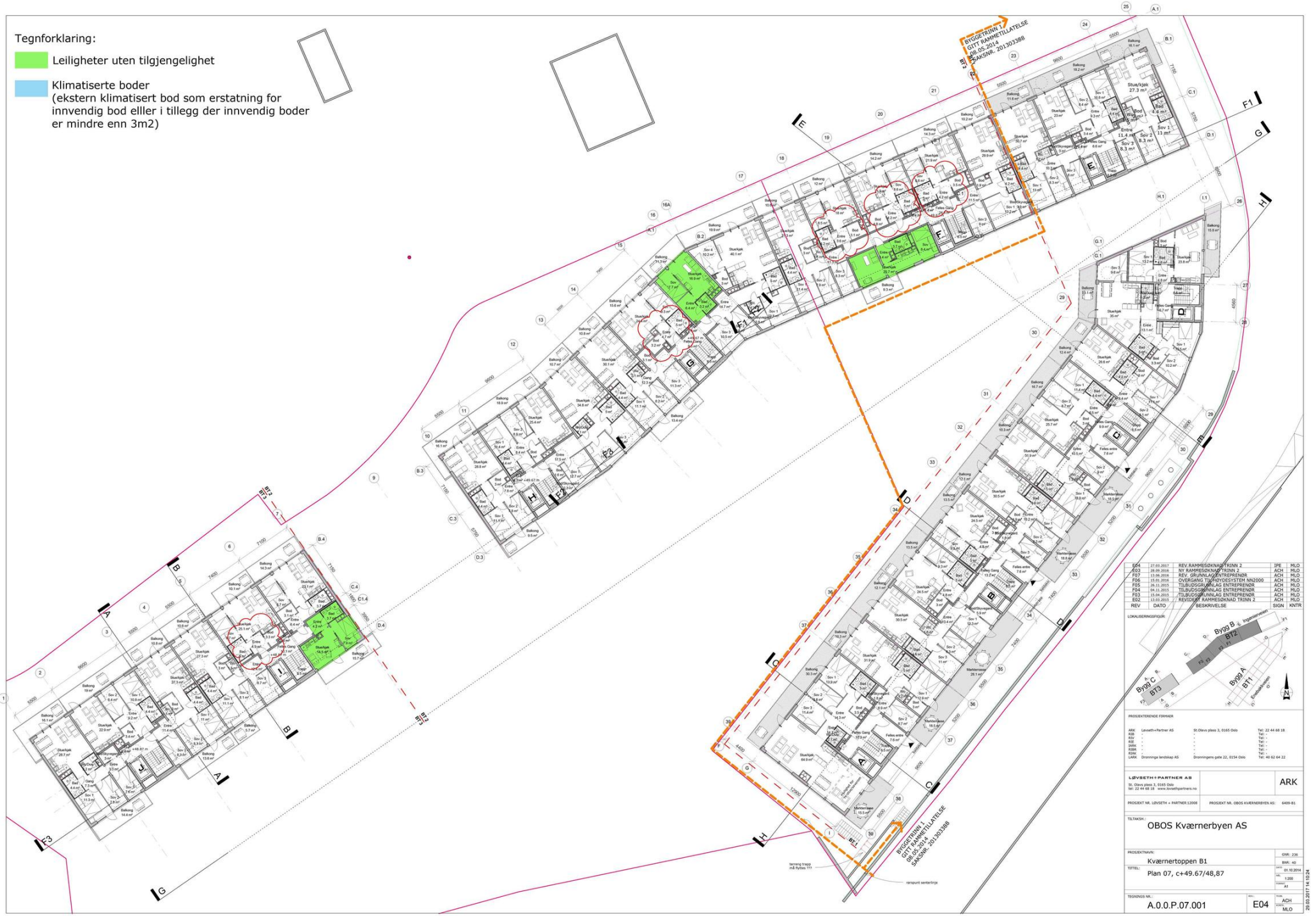
Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.001

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

Tegnforklaring:

Leiligheter uten tilgjengelighet

Klimatiserte boder
(ekstern klimatisert bod som erstatning for innvendig bod elller i tillegg der innvendig boder er mindre enn 3m2)



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
E04	27.03.2017	REV.RAMMESØKNAD TRINN 2	IPE	MLO
E03	28.09.2016	NY RAMMESØKNAD TRINN 2	ACH	MLO
F07	13.06.2016	REV. GRUNNLAGSENTREPRENØR	ACH	MLO
F06	15.01.2016	OVERGANG TIL HØYDESYSTEM NN2000	ACH	MLO
F05	26.11.2015	TILBUDSGRUNNLAG ENTREPRENØR	ACH	MLO
F04	04.11.2015	TILBUDSGRUNNLAG ENTREPRENØR	ACH	MLO
F03	13.04.2015	TILBUDSGRUNNLAG ENTREPRENØR	ACH	MLO
E02	13.03.2015	REVIDERT RAMMESØKNAD TRINN 2	ACH	MLO

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKTERENDE FIRMAER

ARK	Løveth+Partner AS	St.Olavs plass 3, 0165 Oslo	Tel: 22 44 68 18
RIB	-	-	Tel: -
RIV	-	-	Tel: -
RIE	-	-	Tel: -
SARK	-	-	Tel: -
RIBR	-	-	Tel: -
RIAK	-	-	Tel: -
LARK	Dronninga landskap AS	Dronningens gate 22, 0154 Oslo	Tel: 40 62 64 22

LØVSETH+PARTNER AS
St. Olavs plass 3, 0165 Oslo
tel: 22 44 68 18 www.lovsethpartners.no

ARK

PROSJEKT NR. LØVSETH + PARTNER:12008 | PROSJEKT NR. OBOS KVÆRNERBYEN AS: 6409-B1

TILTAKSH.:
OBOS Kværnerbyen AS

PROSJEKTNAVN:
Kværnertoppen B1

GNR.: 236
BNR.: 40

TITTEL:
Plan 07, c+49.67/48,87

DATO: 01.10.2014
MÅL: 1:200
FORMAT: A1

TEGNINGS NR.: A.0.0.P.07.001
REV.: E04
TEGN: ACH
KONTR: MLO

29.03.2017 14:10:24

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LØVSETH + PARTNER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Dato: 03.11.2020

Deres ref.: Morten Løvseth Vår ref.: 201700044-83 Saksbeh.: Linda Nygaard Kristiansen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	INGENIØRVEIEN 2 - 10	Eiendom:	236/234/0/0
Tiltakshaver:	OBOS KVÆRNERBYEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	LØVSETH + PARTNER AS	Adresse:	St. Olavs plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Ingeniørveien 2 - 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokker, mottatt 27.08.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700044			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt C-C og D-D	A.0.0.S.00.001	28.09.2016	1/25
Snitt E-E	A.0.0.S.00.002	28.09.2016	1/26
Snitt F-F	A.0.0.S.00.003	28.09.2016	1/27
Snitt G-G og H-H	A.0.0.S.00.004	28.09.2016	1/28
Fasade nordvest og endefasader	A.BC.0:F.00.002	28.09.2016	1/29
Fasade sør-øst og endefasader	A.BC.0.F.00.001	28.09.2016	1/30
Plan 1 etasje	A.0.0.P.01.001	27.03.2017	15/4
Plan 2 etasje	A.0.0.P.02.001	27.03.2017	15/5
Plan 3 etasje	A.0.0.P.03.001	27.03.2017	15/6
Plan 4 etasje	A.0.0.P.04.001	27.03.2017	15/7
Plan 5 etasje	A.0.0.P.05.001	27.03.2017	15/8
Plan 6 etasje	A.0.0.P.06.001	27.03.2017	15/9
Plan 7 etasje	A.0.0.P.07.001	27.03.2017	15/10
Plan 8 etasje	A.0.0.P.08.001	27.03.2017	15/11

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan 9 etasje	A.0.0.P.09.001	27.03.2017	15/12
Plan 10 etasje	A.0.0.P.10.001	27.03.2017	15/13
Plan 11 etasje	A.0.0.P.11.001	27.03.2017	15/14
Oppriss			51/11
Plantekasse			51/12
Skjema bord			51/13
Solbenk			51/14
Solstol			51/15
Bygg B - Oppgang F - Plan 08 - Tak	A.B.F.P.08.001	21.09.2018	52/3
Bygg C - Oppgang I og J - Plan 10 - Tak	A.C.IJ.P.10.001	21.09.2018	52/4
Detaljtegning - Benk terassepdf			54/10
Detaljtegning - Dobbelbenk terrasse			54/11
Detaljtegning - Plantekasse takterrasse			54/12
Detaljtegning - Solbenk og lekeskulptur - 2			54/13
Detaljtegning - Solbenk og lekeskulptur - 1			54/14
Detaljtegning - Solstol takterrasse			54/15
Detaljtegning - Stålpergola takterrasse			54/16
Detaljtegning - Utebord terrassepdf			54/17
Takplan 1	A.B.F.P.08.001	21.09.2018	62/5
Takplan 2	A.C.IJ.P.10.001	21.09.2018	62/6
Snitt av terreng - Kværnertoppen	L_0_S_00_001	12.11.2018	66/2
Situasjonsplan	A.0.0.P.00.001	29.11.2018	68/2
Utomhusplan	L_O_O_P_00_001	30.11.2018	68/3

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Linda Nygaard Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Trelastgata 3, 0191 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

220 49 000

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

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

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

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

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

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0109/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ingeniørveien 14 0196 OSLO

Betegnelse: Gnr 236, bnr 234 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no