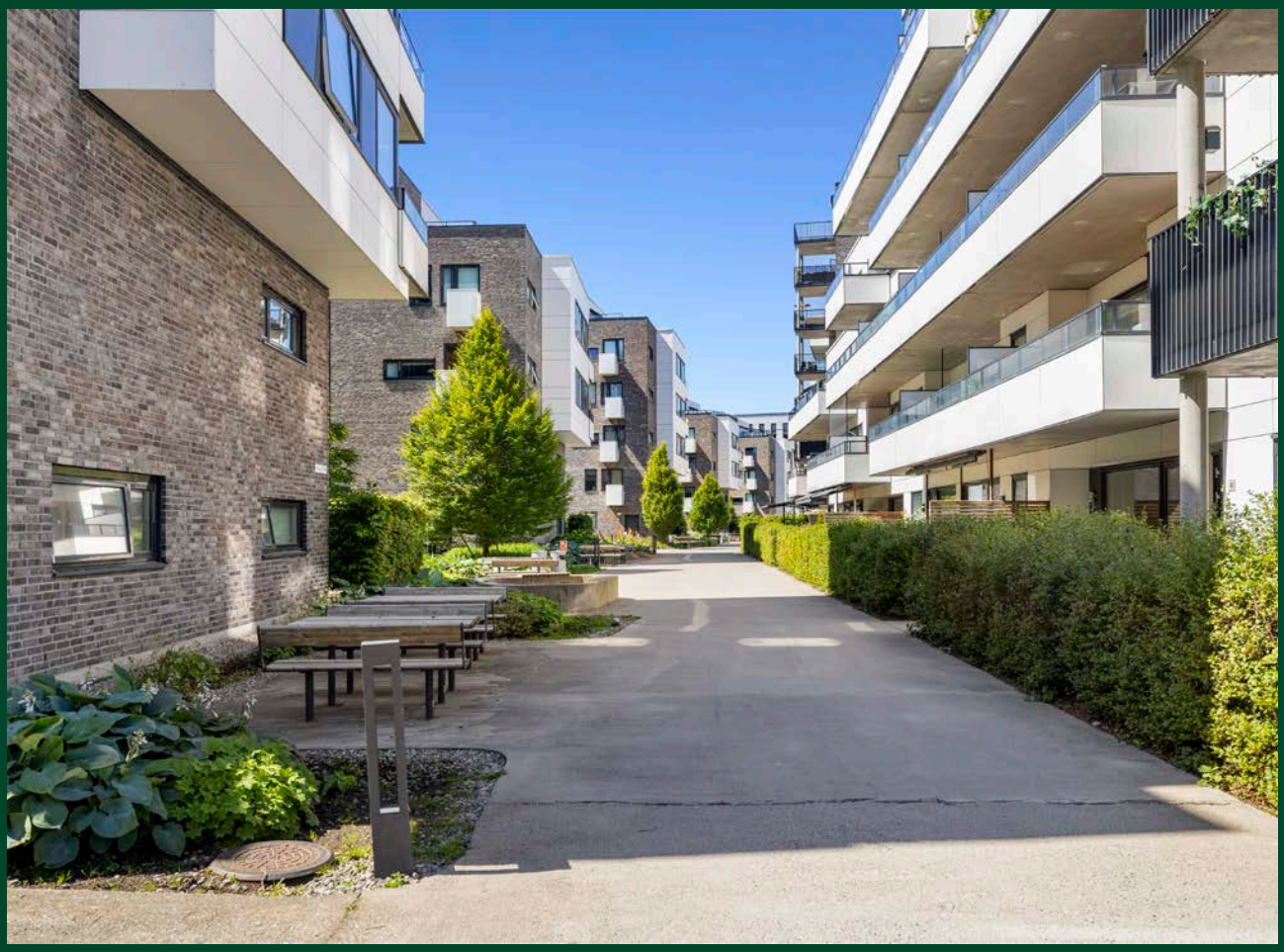
notar



Kværnerbyen

Freserveien 27

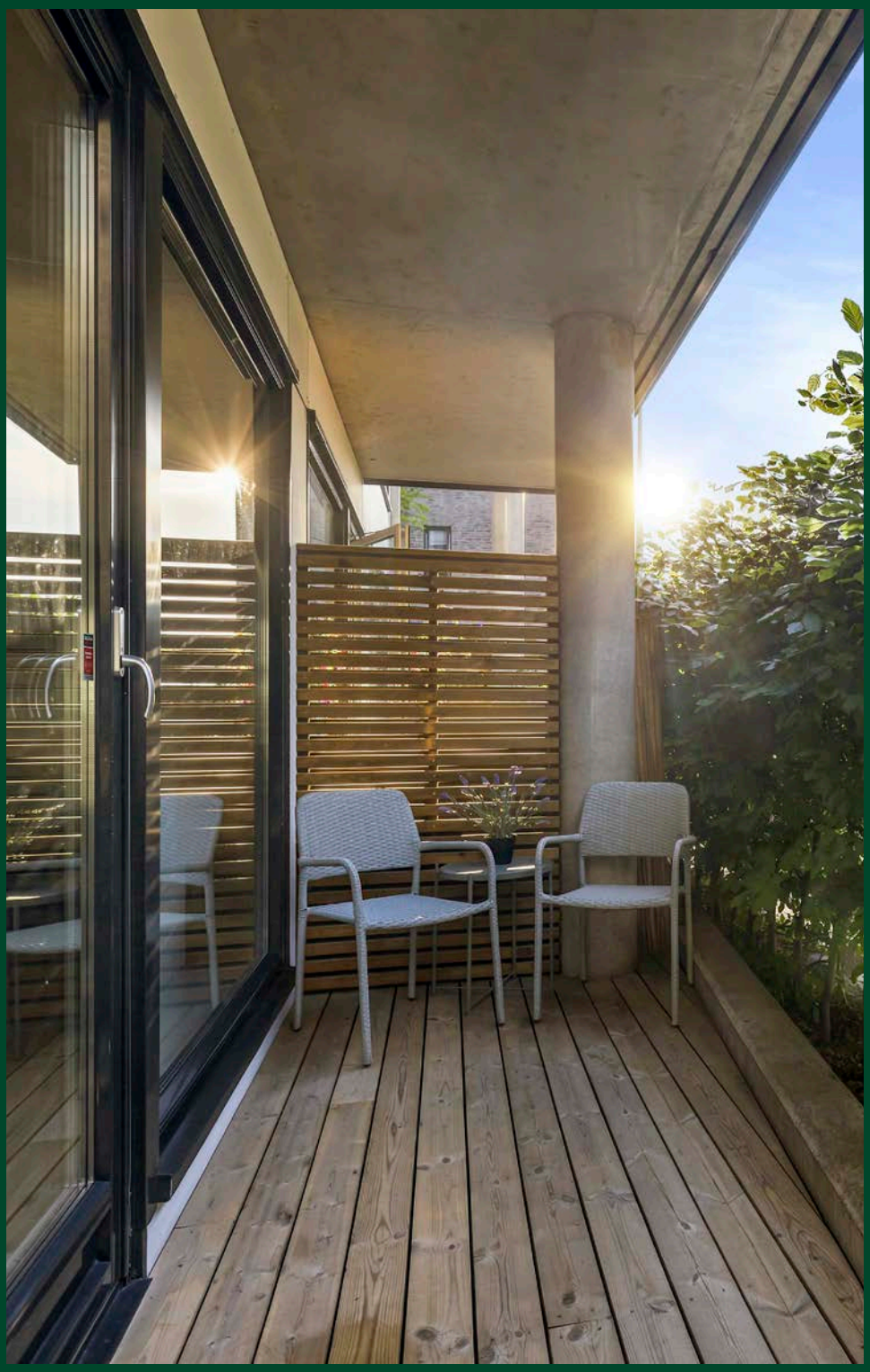
Leilighet | BRA-i/BRA Total 57/65 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 4 951 828,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Moderne 2-roms leilighet med rolig & sentrumsnær beliggenhet| IN-ordning| God takhøyde 2,75 m| Pent kjk 2021| Markterr





Innhold

Nøkkelinformasjon	7
Plantegning	11
Ditt nye nabolag	15
Om eiendommen	16
Vedlegg	45
Budskjema	115

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Freserveien 27, 0195 OSLO
Prisantydning	Kr 3 340 000,-
Fellesgjeld	Kr 1 593 432,-
Omkostninger	Kr 18 396,-
Totalpris	Kr 4 951 828,-
Fellesutgifter	Kr 14 446,-
BRA-i/BRA Total	57/65 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2017
Soverom	1
Etasje	1



Din megler



Sher Nadiri

Eiendomsmeglerfullmektig

sher@notar.no
908 49 163

Mitt navn er Sher Nadiri, og jeg jobber i Notar i gamle Oslo. Jeg er en positiv, arbeidsom og imøtekommende person som alltid setter kunden i fokus.

Jeg brenner for å skape gode kundeopplevelser og legger derfor ned det lille ekstra for at kundene mine skal føle seg trygge, ivaretatt og godt informert gjennom hele prosessen. For meg er det viktig å bygge tillit og være tilgjengelig når kundene trenger det.

Jeg er opptatt av kvalitet i arbeidet mitt og tar meg tid til hver enkelt kunde. Gjennom tett oppfølging, god dialog og et godt samarbeid finner vi den beste strategien for å oppnå et vellykket salg.

På fritiden trives jeg best når jeg kan være aktiv, enten på fotballbanen eller volleyballbanen. Samtidig setter jeg stor pris på de rolige stundene sammen med familien, kjæresten, og katten min.

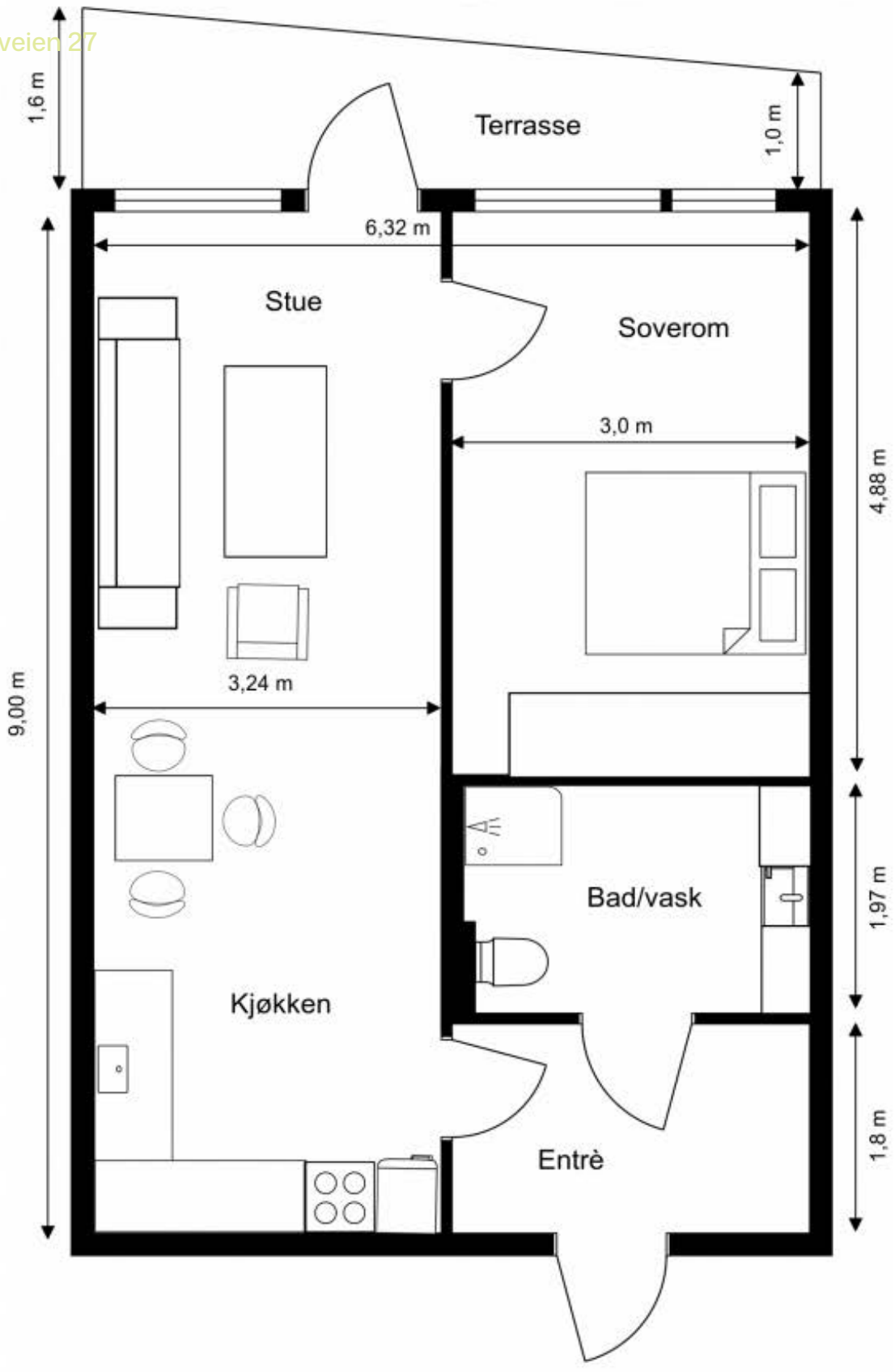




Freserveien 27

1. Floor

Freserveien 27



Tegningen er ikke i målestokk og ment som en skisse

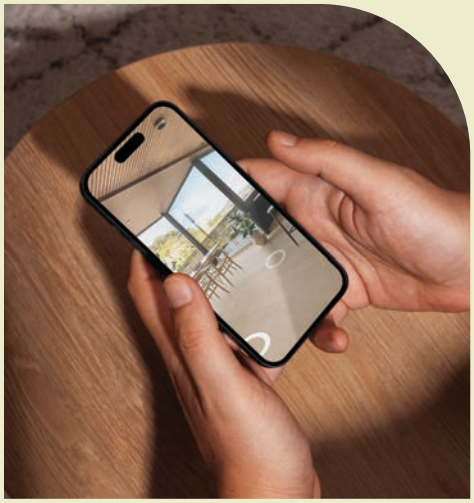
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Freserveien 27

Om eiendommen

Velkommen til Freserveien 27

Moderne og innbydende 2-roms leilighet med lys og luftig stue, stilrent kjøkken fra 2021 og romslig soverom.
Velkommen til en flott og lettstelt leilighet med en attraktiv beliggenhet. Leiligheten har en lysfylt stue med gode møbleringsmuligheter.

- Moderne kjøkken fra 2021
- God takhøyde på ca. 2,75 meter
- Malte overflater i stuen
- Koselig terrasse
- Trappefri adkomst
- 1 bod, 8kvm
- Mulighet for å leie garasjeplass*
- Mulighet for å innfri fellesgjeld. Ved innfrielse vil felleskostnadene utgjøre kr. 5.862,- pr. mnd.
- Felles takterrasse med gode solforhold i samme bygg med enkel adkomst via heis
- Fibernett og a-konto oppvarming inkludert i felleskostnadene

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Freserveien 27 ligger i Kværnerbyen, med Svartdalsparken som nærmeste nabo, et område som kombinerer det beste av byliv og naturopplevelser. Her bor du i rolige, grønne omgivelser, samtidig som sentrum er bare en kort tur unna. Nabolaget passer godt for både barnefamilier, førstegangskjøpere, enslige og etablerte, og er kjent for sin hyggelige atmosfære og gode bomiljø.
Hverdagen blir enkel med et godt kollektivtilbud. Bussholdeplassen på Kværner ligger kun et par minutters gange fra boligen, med hyppige avganger til store deler av Oslo. For pendlere er det enkelt å komme seg videre til Oslo Lufthavn, som ligger omtrent 34 minutter unna med tog.
Området er spesielt attraktivt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i kort gangavstand. Kværnedalen og FUS barnehage ligger bare et steinkast unna, og det finnes flere andre barnehager i nærområdet. Både Vålerenga skole, Jordal skole, Gamlebyen skole og Etterstad videregående skole er lett tilgjengelige til fots.
Daglige ærender gjøres enkelt med gode servicetilbud like i nærheten. Både Coop Extra og KIWI ligger få minutters gange fra boligen, sammen med apotek og andre nyttige tilbud. Her har du alt du trenger i hverdagen rett rundt hjørnet.
For den aktive byr området på et bredt utvalg av trenings- og fritidstilbud. FitnessRoom Kværnerbyen ligger like ved, og både Jordal ballbane, skatepark og aktivitetshallen på Vålerenga skole er innen kort gangavstand. Svartdalsparken og de flotte turstiene langs Alnaelva gir fantastiske muligheter for rekreasjon året rundt, enten du ønsker en rolig spasertur, løpetur eller en søndagstur med familien.
Kværnerbyen er et område som stadig trekkes frem for sin gode kombinasjon av nærhet til natur, byliv og service. Med svært gode vurderinger for turmuligheter, aktivitetstilbud og opplevd trygghet, er dette et sted hvor mange trives og blir boende lenge.

Du kan sykle ned til Bjørvika/Sørenga på 5 minutter, der du finner sjøbadet som er en flytende park og et friskt tilskudd til øvrige badeplasser i Oslo. Her kan man nyte varme sommerdager i vannkanten. Sørenga har også en rekke koselige spiseplasser med utsikt over Oslofjorden.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Eiendommen

Adresse
Freserveien 27, 0195 OSLO

Oppdragsnummer
18-0036/26

Selger
Stanislav Romashov
Tetiana Ierko

Matrikkel
Gårdsnummer 236, bruksnummer 228, , ideell andel 1/1. , andelsnr. 86 i Kværnerlia Borettslag med orgnr.: 918391479 i Oslo kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
D

Info energiklasse
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en opp varmingskarakter. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmings karakter, 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 gjennom snittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.
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

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger informerer at han har omtrent 500 kWh pr. måned. Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 5.841 kvm.

Beskrivelse av tomt
Borettslaget fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, sittegrupper, trær, hellelagte gangstier og lekeplass. Vannspeilet gjøres om til skøytebane om vinteren til glede for både barn og voksne.

Solforhold
I henhold til selger er det sol på terrassen i 2-3 timer om dagen på sommeren.

Takst
Tilstandsrapport datert 20.07.2026. utført av Kent Christensen.

Byggeår
2017

Byggemåte
Boligen er en del av et boligbygg med flere boenheter fra byggeår 2017.

Etasjeskillene er av betong.

Vinduer i tre som er beslått utvendig med aluminium og har 3-lags isolerglass.
Ytterdøren er brann- og lydklassifisert, og balkongdøren er utstyrt med 3-lags isolerglass.

Tilknyttet boligen er en platting på terreng med utgang fra balkongdøren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter.
Borettslaget har desinfisert hele bygningen 28.05.2026.
Avvik: Eier opplyser at dem er/har vært registrert skadedyr.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales ytterligere

undersøkelse av fagekspert

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er boret hull i fliser i våtsone.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson. Fuktsøk indikerer forhøyede verdier nede på vegg.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom. Det er via luker i vegg fra stue og gang observert stålstender/svill på betong. Ikke mulig å måle. Antatt derfor lik konstruksjon med stål rundt hele badet så hull ikke foretatt.

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):
For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja, Men det er allerede gjennomført tiltak fra boligbyggerlaget for å hindre dette.
Beskrivelse: Disinfection was done by borettslag on 28. mai 2026 in the whole building. We haven't seen them since.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2026:
• Utbedret manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk av Våtromkirurgen.
Ved befaring av takstmann ble det påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
Flisene i dusjsonen ble tatt opp skånsomt, og gammel fliselim ble fjernet. Membranen ble klargjort med randsone langs kantene før ny slukmansjett fra Schönox ble montert forskriftsmessig. Slukflensen ble forsterket med selvklebende membranbånd og to lag Schönox smøremembran. Det ble deretter utført vanntest med tett lokk for å kontrollere at slukforbindelsen var tett. Til slutt ble flisene lagt tilbake, fuget og avsluttet med silikon langs veggene. Dokumentasjon er vedlagt i salgsoppgaven.

Arbeid utført i boligen:
2021:
• Nytt kjøkken fra 2021.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2025:
• Rene Bygårder AS, utskiftning av fasadeplater
I henhold til mail mottatt fra styret 10.08.2026 Opplyser dem at fasadeplatene er skadet pga feilmontering og borettslaget har pågående sak mot OBOS. Det er estimert en kostnad på 4,5 mill. Om borettslaget ikke vinner denne saken må borettslaget skifte ut alle fasadeplater og borettslagset må da ta opp et lån som vil føre til at felleskostnadene øker.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan S-4198 datert 07.12.05 med tilhørende

reguleringsbestemmelser og kommunens KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser.
Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer. Dette dokumentet inneholder planen sammen med en planbeskrivelse. Planen gir en overordnet oversikt over torg og møteplasser i alle bydeler og stiller krav om gode møteplasser i nye utbyggingsprosjekter. Den omfatter ikke private utearealer eller overdekte torg, som i kjøpesentre.

Utdrag av pågående byggesaker i området:
Freserveien 2, 4, 6, 8, 10, 12 - smeltedigelen 4 - 6 - Innglassing av balkonger
Saksnummer 202609001
Siste bevegelse: Siste dok. 28.09.2026

Konows gate 73 - mangelfull vedlikehold av støttemur - Kverner busstopp
Saksnummer: 202505960
Siste bevegelse Siste dok.

Konows gate 73 - bruksendring av loft til bolig
Saksnummer: 202600531
Siste bevegelse: Siste dok. 15.06.2026

Konows gate 73 - mangelfull vedlikehold av støttemur - Kverner busstopp
Saksnummer 202505960
Siste bevegelse: Brev datert 15.04.2025 fra Bymiljøetaten som informerer at saken er mottatt og at støttemuren ved siden av Kværner busstopp / Konows gate 7 ikke er eid av Oslo kommune, men at den er privat og at Bymiljøetaten derfor ikke er ansvarlig for vedlikeholdet.

Konows gate 73 - bruksendring av loft til bolig
Saksnummer 202600531
Siste bevegelse: Siste dok. 15.06.2026

Freserveien 1 - oppføring av kontorbygg
Saksnummer: 202509416
Siste bevegelse: Siste dok.

Turbinveien 28 - montering av løfteplattform
Saksnummer 202610383
Siste bevegelse: Siste dok. 15.09.2026

Turbinveien 28 - forhåndskonferanse - bruksendring til forsamlingslokale
Saksnummer 202607759
Siste bevegelse: Siste dok. 22.09.2026

Turbinveien 28 - montering av løfteplattform
Saksnummer 202610383
Siste bevegelse: Siste dok. 15.09.2026

Turbinveien 28 - forhåndskonferanse - bruksendring til forsamlingslokale
Saksnummer 202607759
Siste bevegelse: Siste dok. 22.09.2026

Konows gate 67 B - bruksendring og ombygging for etablering av dagligvareforretning
Saksnummer: 202602597
Siste bevegelse: Siste dok. 27.08.2026

Konows gate 67 B - flytting av eksisterende basestasjon, FORELØPIG SAK
Saksnummer: 202600978
Siste bevegelse: Siste dok. 27.01.2026

Konows gate 67 B - bruksendring av lagerlokale i 6. etasje til treningssenter
Saksnummer 202513355
Siste bevegelse: Siste dok. 02.03.2026

Konows gate 67 B - endring av basestasjon med antenner
Saksnummer 202601627
Siste bevegelse: Siste dok. 17.04.2026

Konows gate 67B - bruksendring av deler av 1. etasje fra bilforretning til mosjonssenter
Saksnummer 202602754
Siste bevegelse: Siste dok. 25.06.2026

Smeltedigelen 1 - bruksendring og etablering av dagligvarebutikk i lokaler i 1. etasje - Coop Extra
Saksnummer: 202507907

Turbinveien 2-4 - oppføring av kontorbygg med bevertning og riving av to bygg
Saksnummer: 202521877
Siste bevegelse: Siste dok. 19.03.2026

Turbinveien 2 med flere - forhåndskonferanse - Nybygg - Kværnerporten
Saksnummer 202511628
Siste bevegelse: Siste dok. Plan og bygningsetatens brev datert 05.09.2025 merknader - Turbinveien 2 med flere hvorav det er sendt merknader i forbindelse med nabovarsling av kontorbygg.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

Oppvarming
Vannbåren varme med tilførsel fra sentralt anlegg.

Vannbåren radiator i stue og varmekabler i flislagt gulv på bad/vaskerom.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Det er inngått en avtale med Telia. Internett er inkludert i felleskostnadene, mens TV-abonnement må betales av den enkelte selv.

Parkeringsforhold
Det medfølger ikke parkeringsplass ved kjøp av andelen

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

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut innad i Kværnerbyen.

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

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og andelseiere eller seksjonseiere som disponerer disse plassene uten dokumentert behov må akseptere styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier eller seksjonseier kan dokumentere behov for handikapplass. Det er en forutsetning for bytte av plass at den med dokumentert behov disponerer parkeringsplass fra før.

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjeeiendommen som borettslaget er deleier i. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Kjøretøy som er parkert i strid med parkeringsbestemmelsene vil enten bli borttauet og/eller ilagt kontrollavgift fra parkeringsselskap. Det er ikke lov å oppbevare dekk, felger e.l. på parkeringsplassene/ rampene. Dette gjelder også de plassene som er utenfor parkeringssystemet.

For automatanlegget er det viktig at parkeringsinstruksen følges. Det er eiers ansvar dersom anlegget påføres skader som følge av at instruksen ikke er fulgt.

Alle som har overtatt sin parkeringsplass i det semiautomatiske parkeringsanlegget har fått opplæring og signert på at opplæring er gitt. Hvis registrert leietaker leier eller låner ut sin parkeringsplass, er denne personlig ansvarlig for at nødvendig opplæring blir gitt til ny bruker. Kostnad til reparasjon og uttrykning kan bli viderefakturert eier av plassen, dersom styret mener at en bruker av parkeringsplass ikke har opptrådt i tråd med gjeldende instruks for parkeringsanlegget.

Vei/Vann/Kloakk
Vei/vann/avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Barnehage/Skole/Fritid
Sport og trening
Vålerenga skole ca. 11 min gange
Aktivitetshall, ballspill
0,9 km

Jordal ballbane og skatepark – ca. 14 min gange
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill
1,1 km
FitnessRoom Kværnerbyen – ca. 3 min gange
Mudo Gym Etterstad – ca. 13 min gange

Barnehager
Kværnerbyen Fus barnehage – ca. 1 min gange
Kværnerdalen barnehage – ca. 4 min gange

Eitillstad Fus barnehage – ca. 8 min gange

Skoler
Barneskole, ungdomsskole og VGs innenfor 25 mins gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Adgang til utleie
Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tre boligblokker på en felles sokkel med parkeringsanlegg og boder i Freserveien 19 - 29 - Felt B4, datert 19.09.2017.
Dagens planløsning stemmer med de originale tegningene.

Radonmåling
Bolig er oppført med radonsperre.
Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Innhold
Leiligheten inneholder: Baderom, entré, kjøkken, stue, soverom og garderobe. I tillegg har du en nydelig og skjermet terasse. Leiligheten har tilgang til en bod på ca. 8 kvm. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 20.07.2026, utført av Kent Christensen.

Standard
Leiligheten er fra 2017, og holder gjennomgående standard fra byggeår og fremstår som meget velholdt og moderne.

ENTRÉ
Pen og romslig inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Inngangspartiet har en praktisk skyvedørsgarderobe med speil og god plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy og sko. Leiligheten har dørtelefon med portåpner på vegg ved inngangsdør.

STUE
Romslig og innbydende stue med med god takhøyde på hele 2,75 meter som gjør rommet ekstra luftig. Gode møbleringsmuligheter med stor plass til sofagruppe, spiseplass og øvrig ønsket møblement. Selger har malt overflatene. Fra stue er det utgang til en herlig terrasse på hele 8 kvm.
Løsøre og tilbehør som medfølger: Hylle under TV
Løsøre og tilbehør som ikke medfølger: TV og Gardiner

TERRASSE
Koselig og skjermet markterasse på hele 8 kvm. Terrassen er skjermet med beplantet hekk. Her er det god plass til utemøblement. Perfekt for deg som ønsker en sval og behagelig uteplass gjennom dagen. Balkongdør med 3 lags isolerglass. Sommertid blir dette en herlig forlengelse av stuen.

KJØKKEN
Delikat og påkostet kjøkken i fra 2021(utført av tidligere eier). Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter, kompositt benkeplate, veggflate over benkeplate er i vakker marmormønster. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue. Her er det godt med oppbevarings og lagringsplass i skap og skuffer. Alle hvitevarer er integrerte herav komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin. Kjøl- og fryseskap medfølger ikke. Kjøkkenet er utstyrt med waterguard og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Løsøre og tilbehør som medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkkenet (kjøl-og fryseskap medfølger ikke)

SOVEROM
Stort og delikat soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Godt med oppbevaring i stort garderobeskap som medfølger handelen.
Løsøre og tilbehør som medfølger: Garderobeskap for klesoppbevaring.

Bad/vaskerom
Romslig baderom fra 2017 med tidløst interiør, flislagte overflater og god oppbevaringsplass. Malt himling. Gulvet har varmekabler. Rommet har praktisk innredning med heldekkende benkeplate. Rommet er innredet med nedfelt servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er balansert.
Det er utført utbedring av skade på slukmansjetten av Våtromkirurgen.
Dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt mangler,

men det foreligger ferdigattest fra Oslo Kommune datert 19/9-2017.
Løsøre og tilbehør som ikke medfølger: vaskemaskin og tørketrommel

Innvendige overflater
Gulv: Laminat gulv fra byggeår.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Rørskap med plast rør i rør system.
- Avløpsrør: Plast avløpsrør.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Sentral varmtvannsberedning.
- Vannbåren varme: Vannbåren radiator i stue med tilførsel fra sentralt anlegg.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Kjøl-fryseskap medfølger ikke handelen.

Innbo og løsøre
Løsøre og tilbehør som medfølger: Integrerte hvitearer på kjøkkenet (uten kjøl- fryseskapet), garderobeskap soverom, hylle under TV
Løsøre og tilbehør som ikke medfølger: Kjøl- fryseskap på kjøkkenet, TV, vaskemaskin, tørketrommel, gardiner.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 57 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 65 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 57 m² Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré og soverom
BRA-e: 8 m² Leiligheten disponerer 1 kjellerbod

TBA fordelt på etasje
Underetasje
8 m² Markterrasse- og terasseareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 340 000,-

Info eiendomsskatt
Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2020 er fastsatt til 3 promille og det er vedtatt et bunnfradrag på 4 millioner kroner. Utifra prisantydning kan det bli eiendomsskatt på denne leiligheten ved salg. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

Felleskostnader

Kr. 14 446,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Energi fyring (fjernvarme), TV-anlegg/brebånd(fra Telia), kommunale avgifter, styrehonorar, forettningsførerhonorar, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kostnader borettslaget og andre driftskostnader m.m.

Husleien justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende pga renteøkninger.

IN-ordning betyr at du kan betale ned din egen andel av borettslagets fellesgjeld, slik at du slipper renter og avdrag på den delen, men fortsatt må betale øvrige felleskostnader og din andel av fremtidige kostnadsøkninger. Etter nedbetalt fellesgjeld vil felleskostnadene på denne leiligheten ligge på cirka kr. 5864 i måneden forutsatt samme rentenivå og omkostninger.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 581 207,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 6 324 826,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 3 340 000,- (Prisantydning)
kr. 1 593 432,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 4 933 432,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 951 828,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

2006/471398-1/200 03.10.2006 UTBYGGINGSAVTALE
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE BYMILJØETATEN DIV SAMF
ORG.NR: 976 062 035
Offentlig veianlegg.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40
2009/117060-1/200 18.02.2009 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0862 i bygg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40
2016/878468-1/200 27.09.2016 ** DIVERSE PÅTEGNING
Avslag på krav om retting etter tingl. § 18.
27.09.2016 AKB
2009/117088-1/200 18.02.2009 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0629 i bygg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40
2016/878468-2/200 27.09.2016 ** DIVERSE PÅTEGNING
Avslag på krav om retting etter tingl. § 18.
27.09.2016 AKB
2016/577393-3/200 27.06.2016 BESTEMMELSE OM PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40
Bestemmelse om 14 plasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
2016/577393-4/200 27.06.2016 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 229
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 236
FNR: 0
SNR: 1 til snr. 190. Gjelder grøntdrag
Bestemmelse om drift og vedlikehold av: fjernevarmeanlegg, belysning og stikkledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 231
Bruksrett til utendørs amfi
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6600639

Om borettslaget
Kværnerlia Borettslag består av 130 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS. Selskapets organisasjonsnummer er 918391479. Borettslaget har en hjemmeside på https://vibbo.no/698.

Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører og garasjeporter.

Innskudd
Kr. 1 120 000,-

Andel Fellesgjeld
Kr. 1 593 432,- pr. 20.07.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207596795, OBOS Boligkreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20. 07. 2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 371
Saldo per 20. 07. 2026: kr 196 000 737.00
Andel av saldo: kr 1 593 199.95
(siste termin 30. 06. 2057)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Ja

Andel Formue
Kr. 3 204,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: 2 918 729,-

Årsresultat for 2025: 11 203 287,-

Vedtatte kostnadsøkninger
- Medlemskap i Kværnerbyen Velforening: Borettslaget er vedtatt innmeldt i Kværnerbyen Velforening og hefter for den til enhver tid gjeldende kontingenten.

- Fasadeplater: Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å forhandle og eventuelt føre sak mot OBOS og/eller AF Gruppen vedrørende feilmonterte fasadeplater. Fullmakten omfatter også engasjement av juridisk og teknisk bistand samt inngåelse av eventuelt forlik.

- Saker som kan medføre økte felleskostnader og fellesgjeld
Balkonginnglassing: Det foreligger forslag om full utskifting av balkonginnglassingen, estimert til kr 1,4 mill. Utbedring av seks kritiske balkonger er estimert til ca. kr 500 000 og de vil bli byttet ut, dette planlegges finansiert gjennom låneopptak. Styret opplyste i e-post 10.08.2026 at dette vil medføre noen prosent økning i felleskostnadene.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at vedtak i generalforsamlingen eller beslutninger fattet av styret kan medføre økte felleskostnader og/eller økt andel fellesgjeld. Dette kan blant annet skyldes fremtidige vedlikeholdsarbeider, nye låneopptak og økte kostnader til tjenester og avgifter, som renovasjon og kommunale avgifter.

Vedtatte saker

- Ny revisor: Generalforsamlingen har valgt Tell, org.nr. 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

- Vedtektsendring – Kværnerbyen Velforening: Vedtektenes kapittel 10 endres slik at det omfatter fellesanliggende, utomhusarealer og velferdstilbud i Kværnerbyen. Det opprettes et nytt punkt 10-4 om medlemskap i Kværnerbyen Velforening. Borettslaget skal oppnevne én representant til Velforeningens styre, og borettslaget hefter for den til enhver tid gjeldende kontingenten. De eksisterende punktene 10-4 og 10-5 flyttes tilsvarende til henholdsvis 10-5 og 10-6.

- Fasadeplater: Styret har fått fullmakt til å forhandle og eventuelt føre sak mot OBOS og/eller AF Gruppen vedrørende feilmonterte fasadeplater, inkludert bruk av juridisk og teknisk bistand og eventuell inngåelse av forlik.

Pågående og gjennomførte saker:
- Vedlikeholdsplan er utarbeidet i samarbeid med konsulent fra OBOS.

- Fasadeplater: Feilmontering har ført til sprekker i platene. Styret har engasjert advokat og sendt inn forlikskrav. De mest skadede platene, hvor det var fare for nedfall, er skiftet ut.

- Balkongglass: Service og tilstandsvurdering er gjennomført. Det er inngått årlig serviceavtale med Lumon, og enkelte glass må skiftes ut.

- Ventilasjonsanlegg: Utbedringer er gjennomført etter lekkasje, og anlegget er kontrollert i sin helhet.

- Garasje: Det har vært problemer med fjernkontroller og portsystem. OBOS-nøkkel er installert på garasjeporten, og fysisk nøkkel benyttes foreløpig ved tapte eller ødelagte fjernkontroller. Deksel til billadere er montert på nederste plan for å beskytte mot vann.

- Skadedyr: Skjeggkre i bygg B er sanert. Sanering av møll i bygg C pågår.

- Dør til søppelrom: Døren er planlagt skiftet innen mai 2026 fordi den ikke tilfredsstiller brannkravene.

- El og brannkontroll: Kontrollene er gjennomført uten alvorlige avvik. Registrerte avvik er utbedret.

- Uteområder: Styret følger opp uteområdene etter problemer med kvaliteten på tidligere gartnertjenester.

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.
Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

Gebyr forkjøpsrett
Kr 8 406,-

Styregodkjennelse
Boigselskapet praktiserer styregodkjennelse.
Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier.
Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Aavdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.
Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

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.

Skjema for søknad om dyrehold ligger vedlagt i husordensreglene.

Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

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

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

-Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 12-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.
sjekk at boden til selger er riktig i henhold til oversikten i vedlegget.

-Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører 6 bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

-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.

-Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

-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

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

-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.

-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 borettslaget. Spørsmålet om overtakelse av ideell andel i felleseiendommen behøver ikke å behandles på Borettslagets generalforsamling.

-Gnr. 236 bnr. 228 (Kværnerlia borettslag), bnr. 229 (Kværnerbakken borettslag), nr. 40 (Kværnertoppen borettslag), og bnr. 236 (Kværnerbyen Terrasse

borettslag) har bruksrett til kjørbar atkomstvei til egen eiendom via Ingeniørveien over gnr. 236 bnr. 228, 40 og 236. Tilgangen er begrenset til utrykning, samt nyttetransport hvor det ikke er praktisk mulig å benytte de respektive boligselskapenes garasjeanlegg til transporten. Henvendelse om behov for kjøring gjennom Ingeniørveien rettes til styret i Kværnerbyen Terrasse borettslag, som disponerer nøkkel til bom på borettslagets eiendom.

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

-Andelseier plikter å følge borettslagets vedtekter og husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Utdrag fra husordensregler særlig verdt å bemerke seg:

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

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

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

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

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

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

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

Diverse opplysninger

Diverse

Denne teksten er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Plantegninger:
Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

Overtagelse
Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
15.10.2026

Ansvarlig meglerforetak
Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

Megler
Sher Nadiri, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: sher@notar.no

Ansvarlig megler
Kari Skottun, Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/ Partner
Epost: kari@notar.no

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 0.80% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 19 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer
Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk.
Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

Hvitvaskingsreglene

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 med selger. 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.





Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

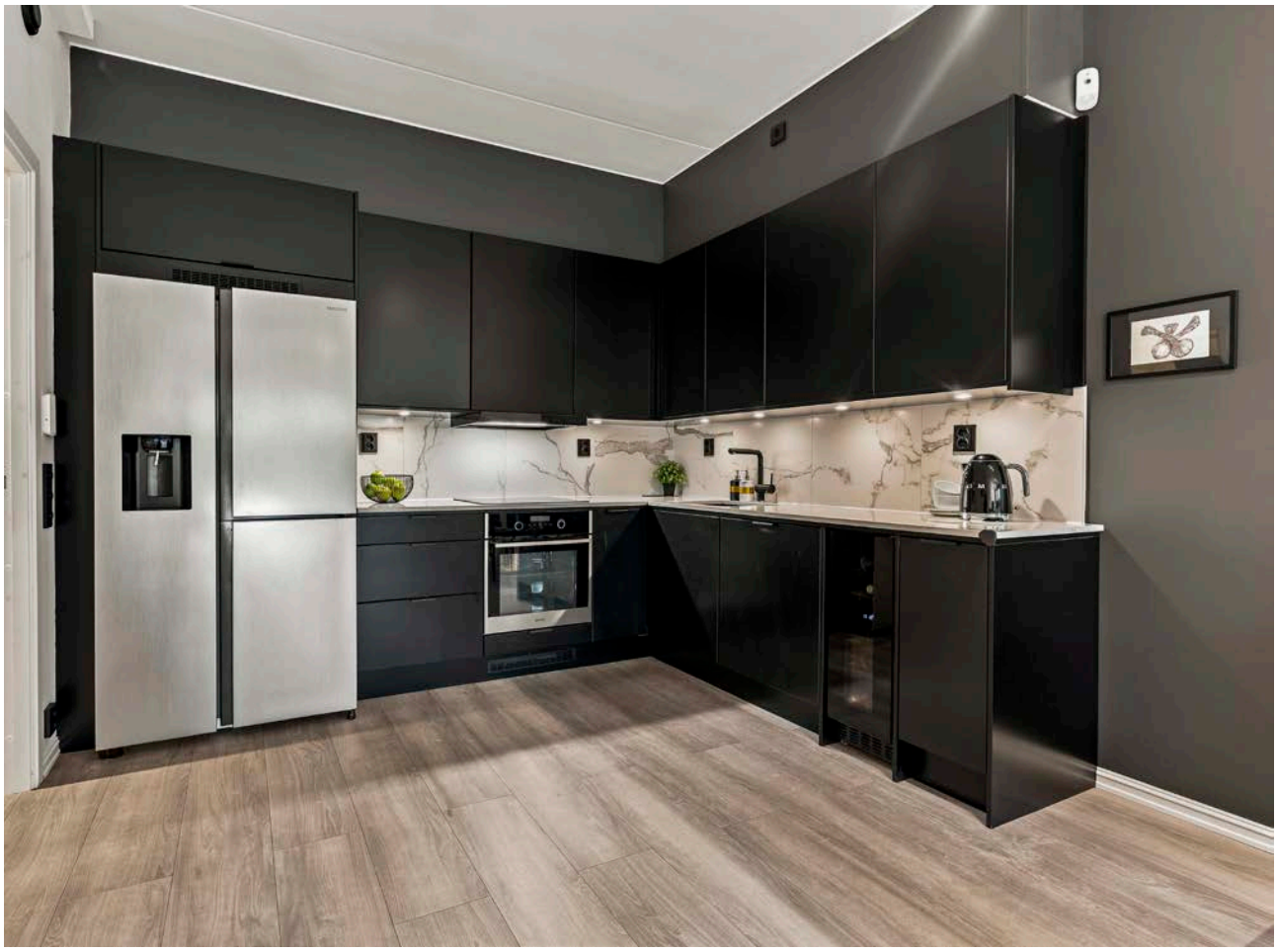




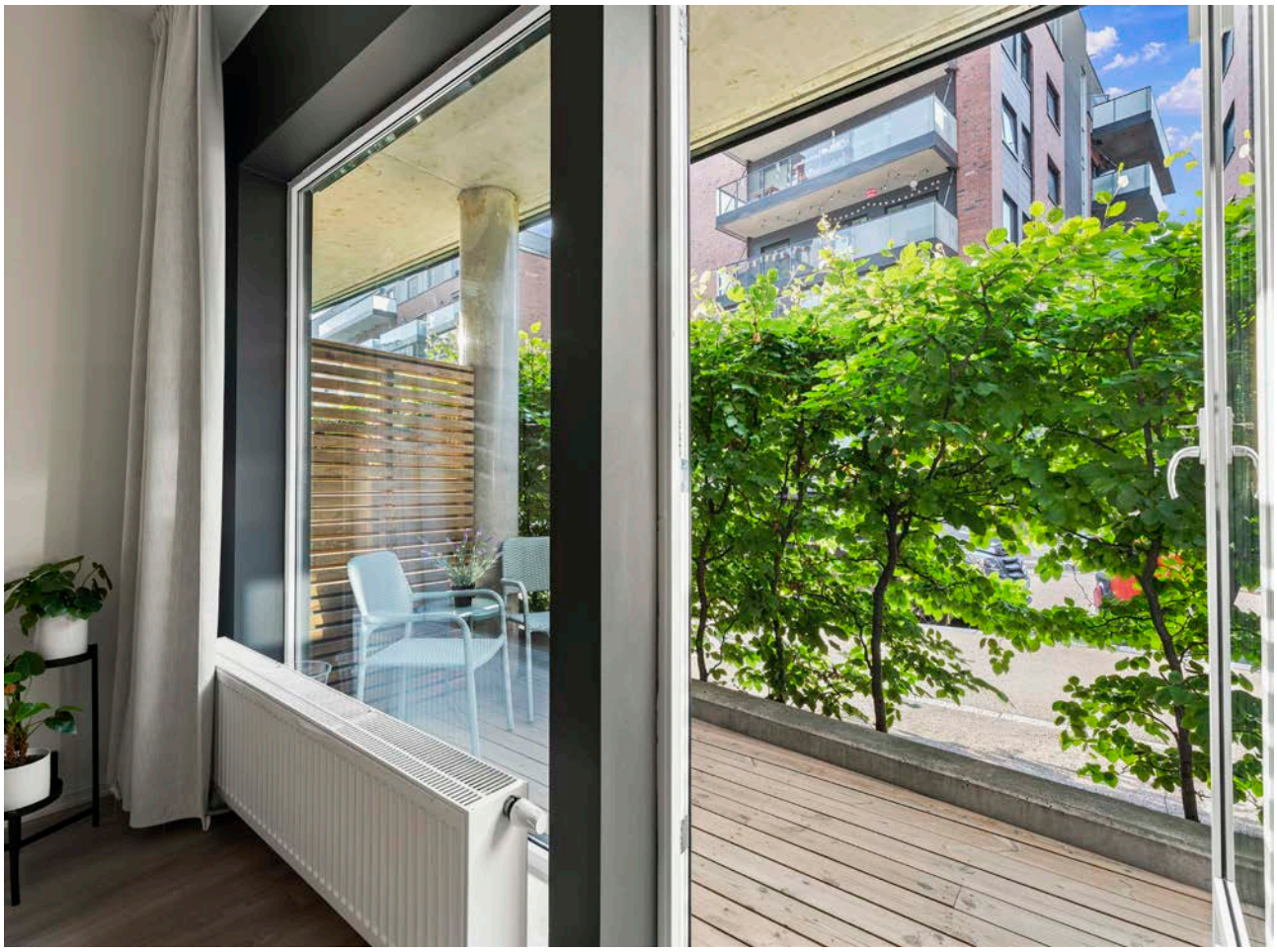






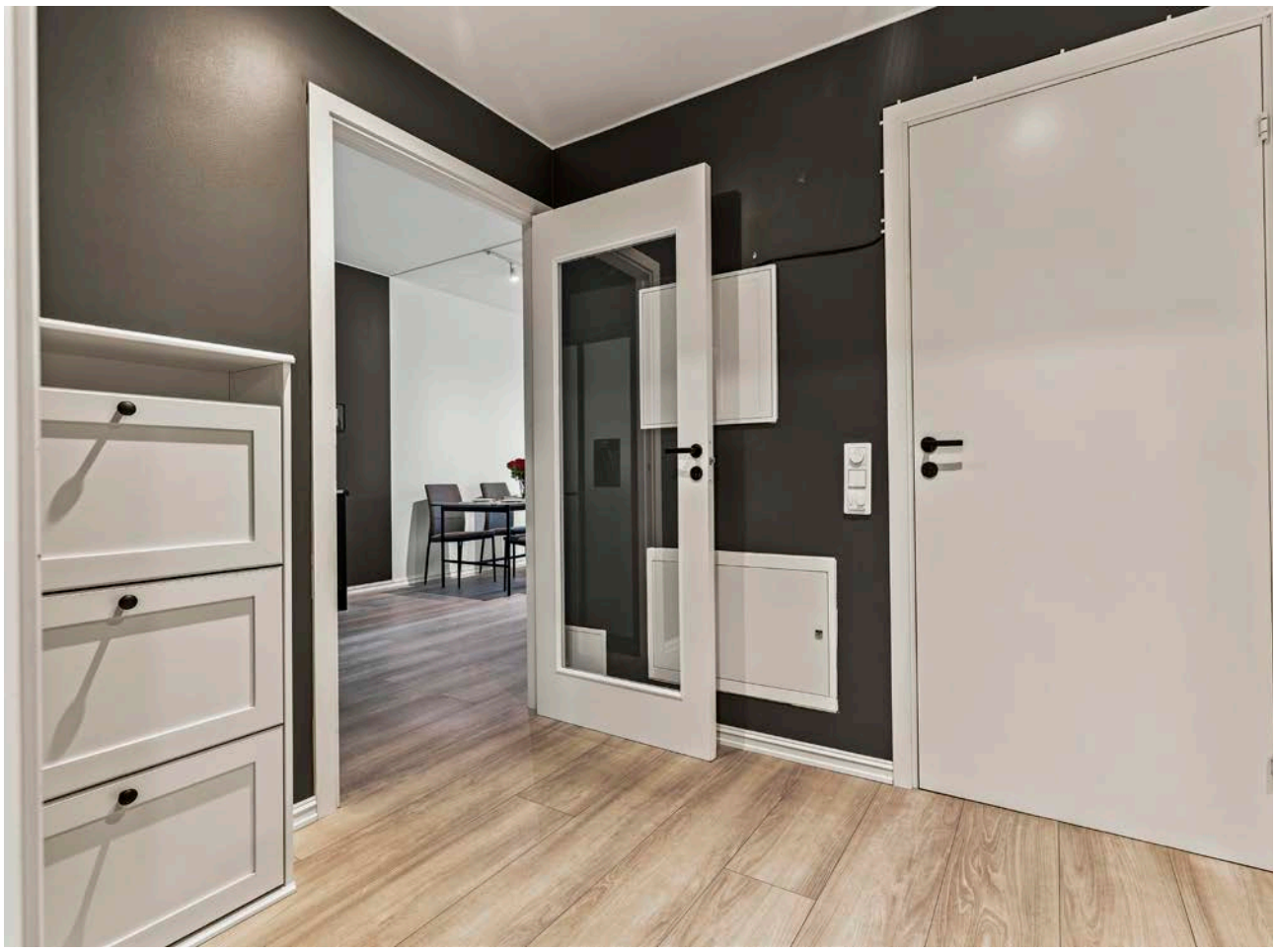


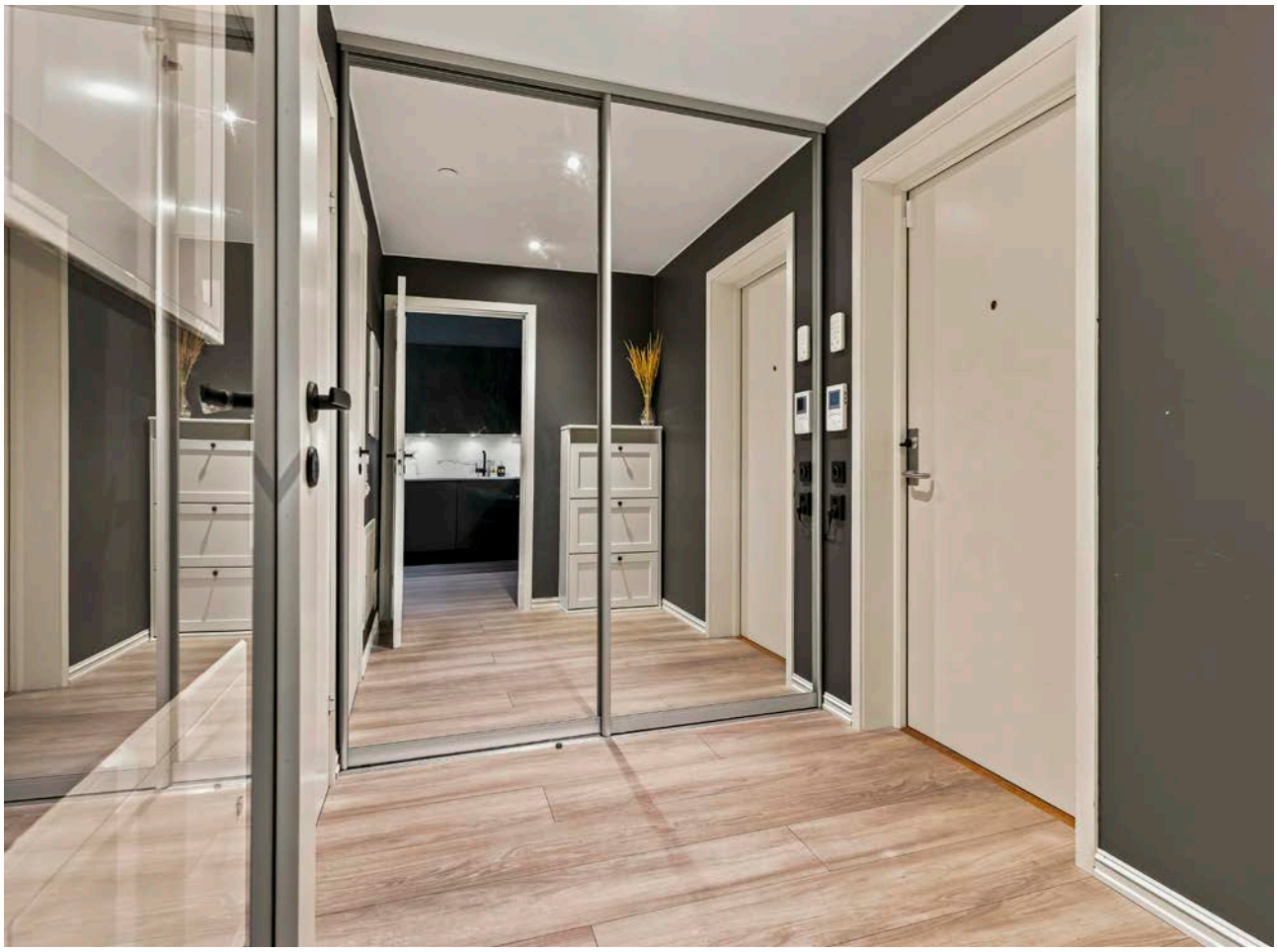






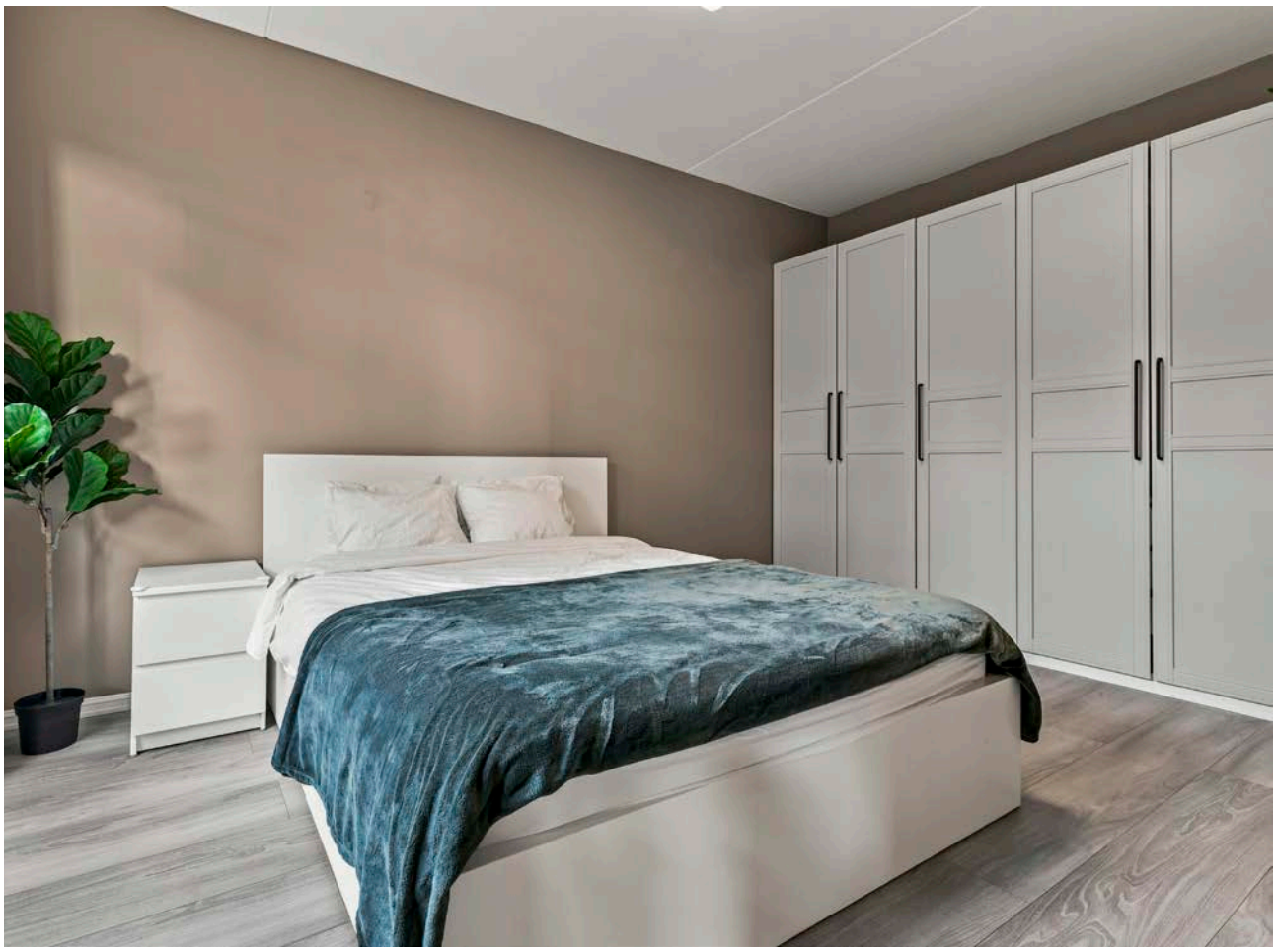


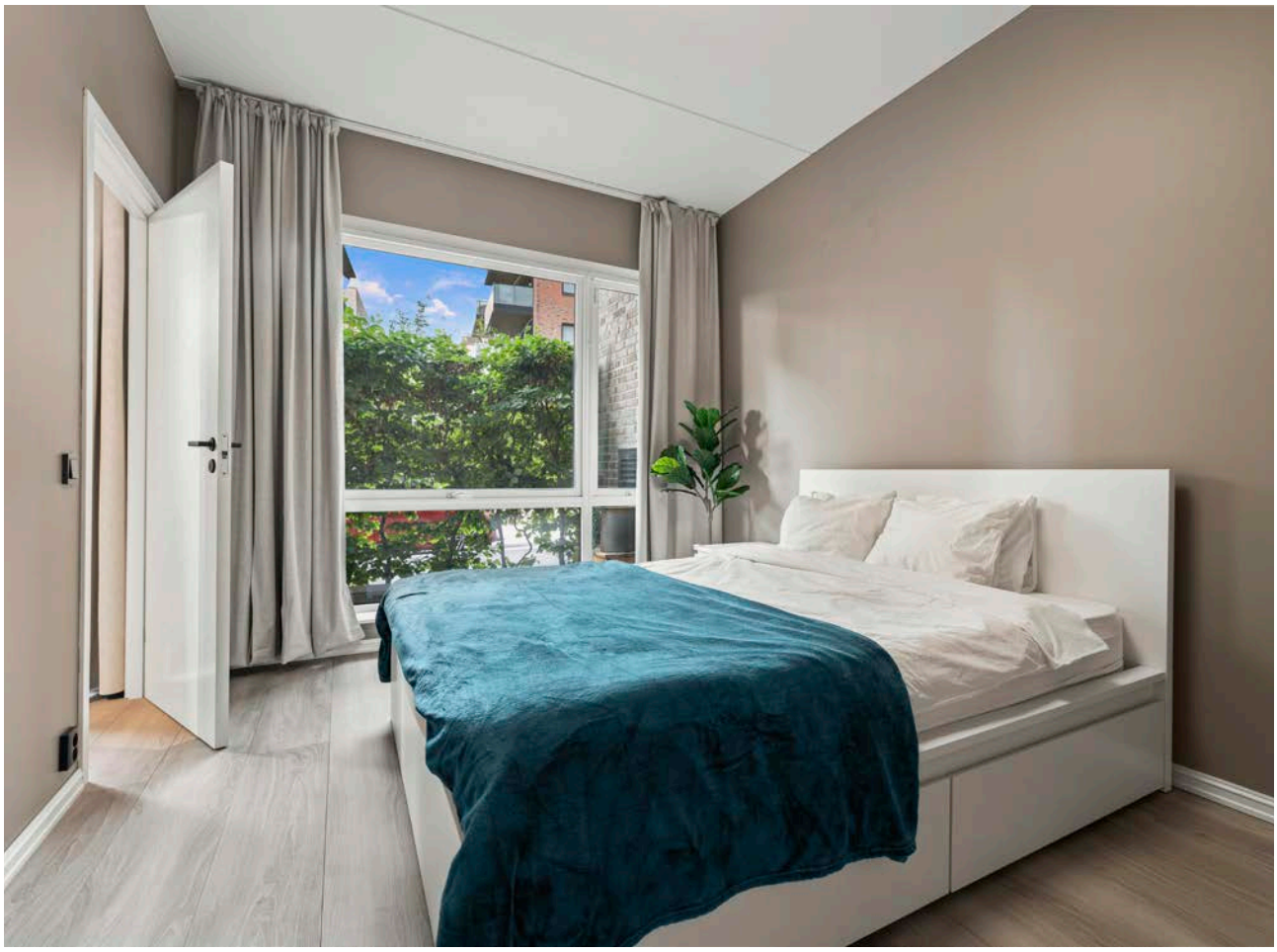


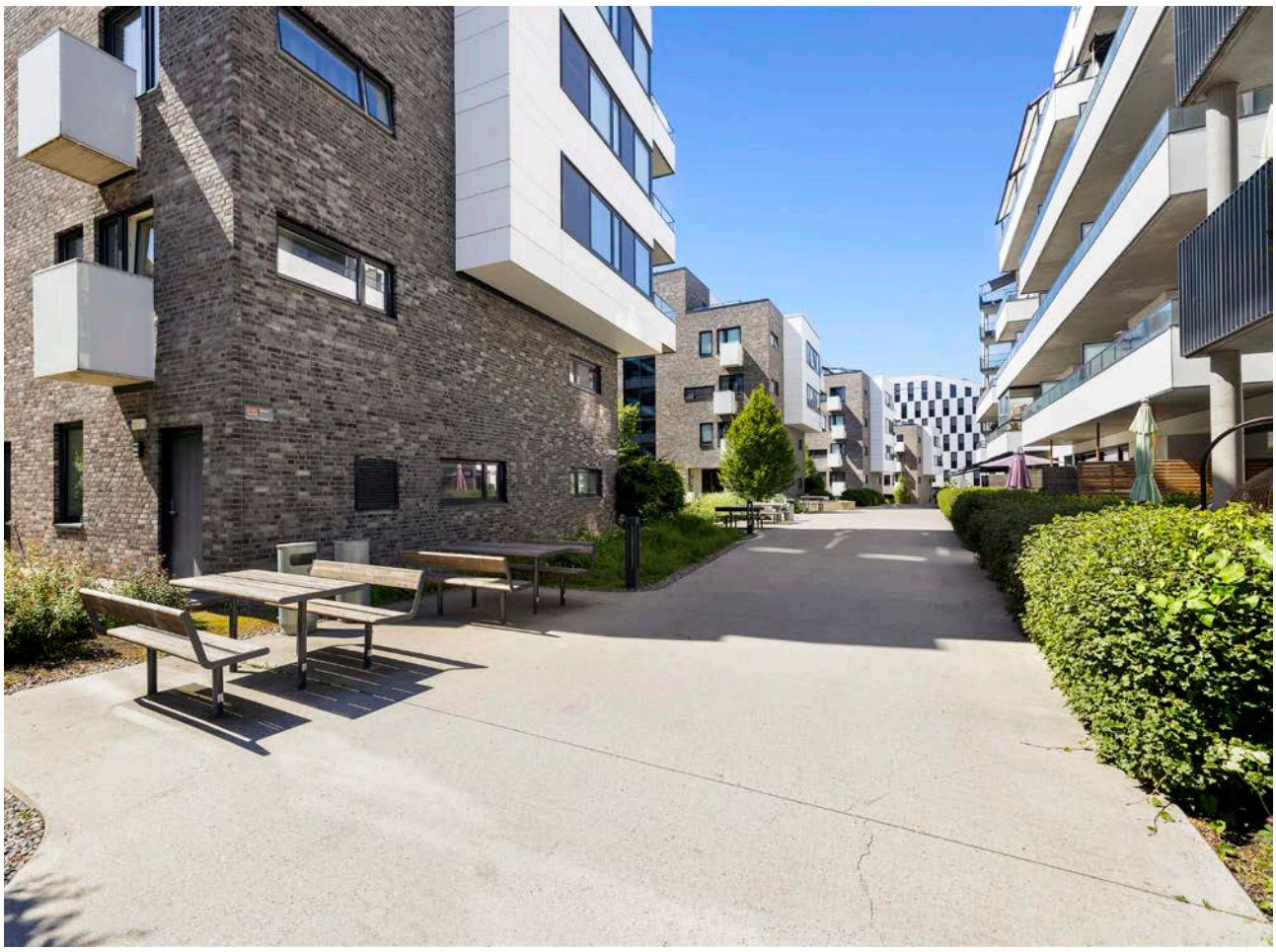


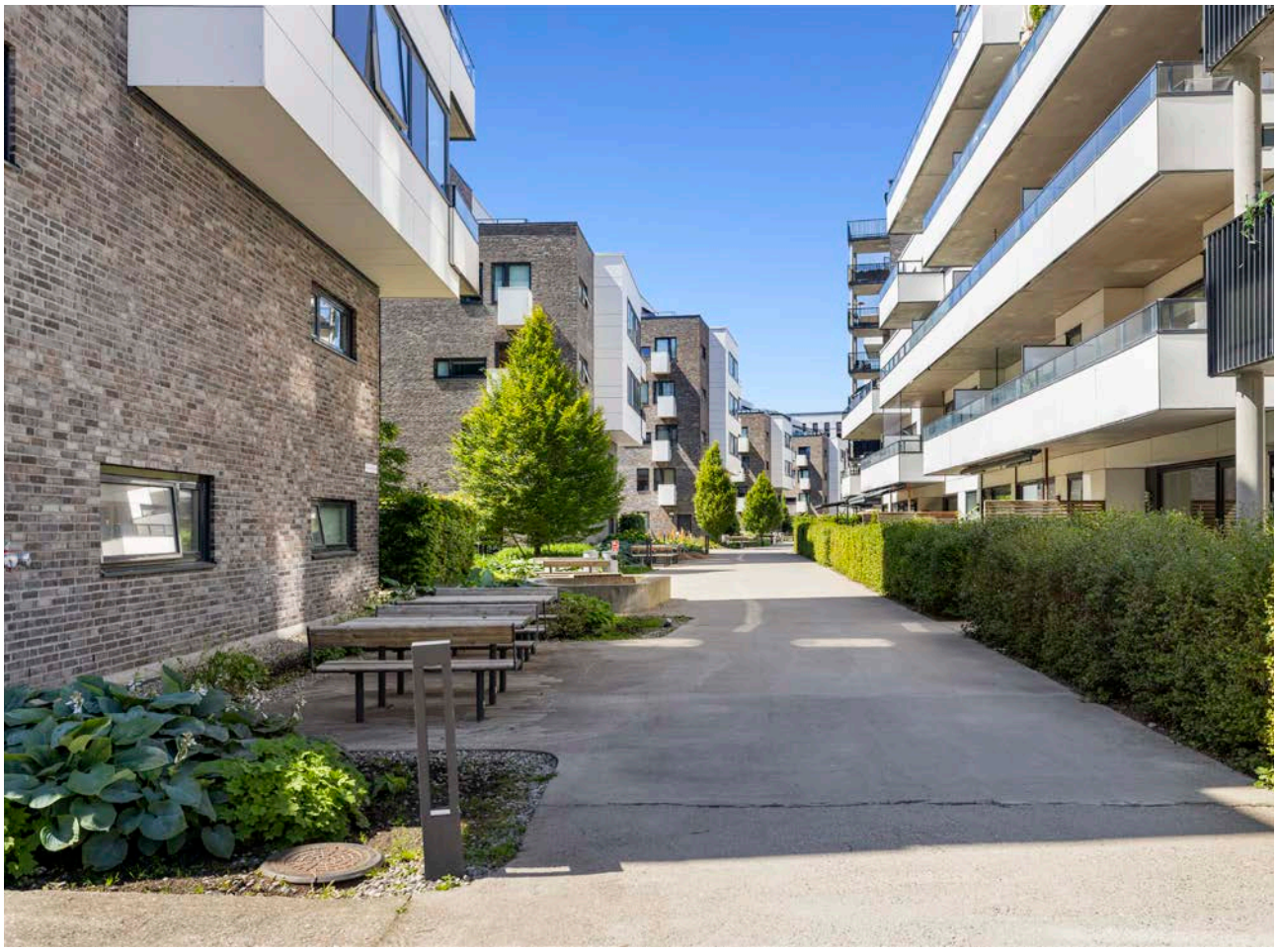


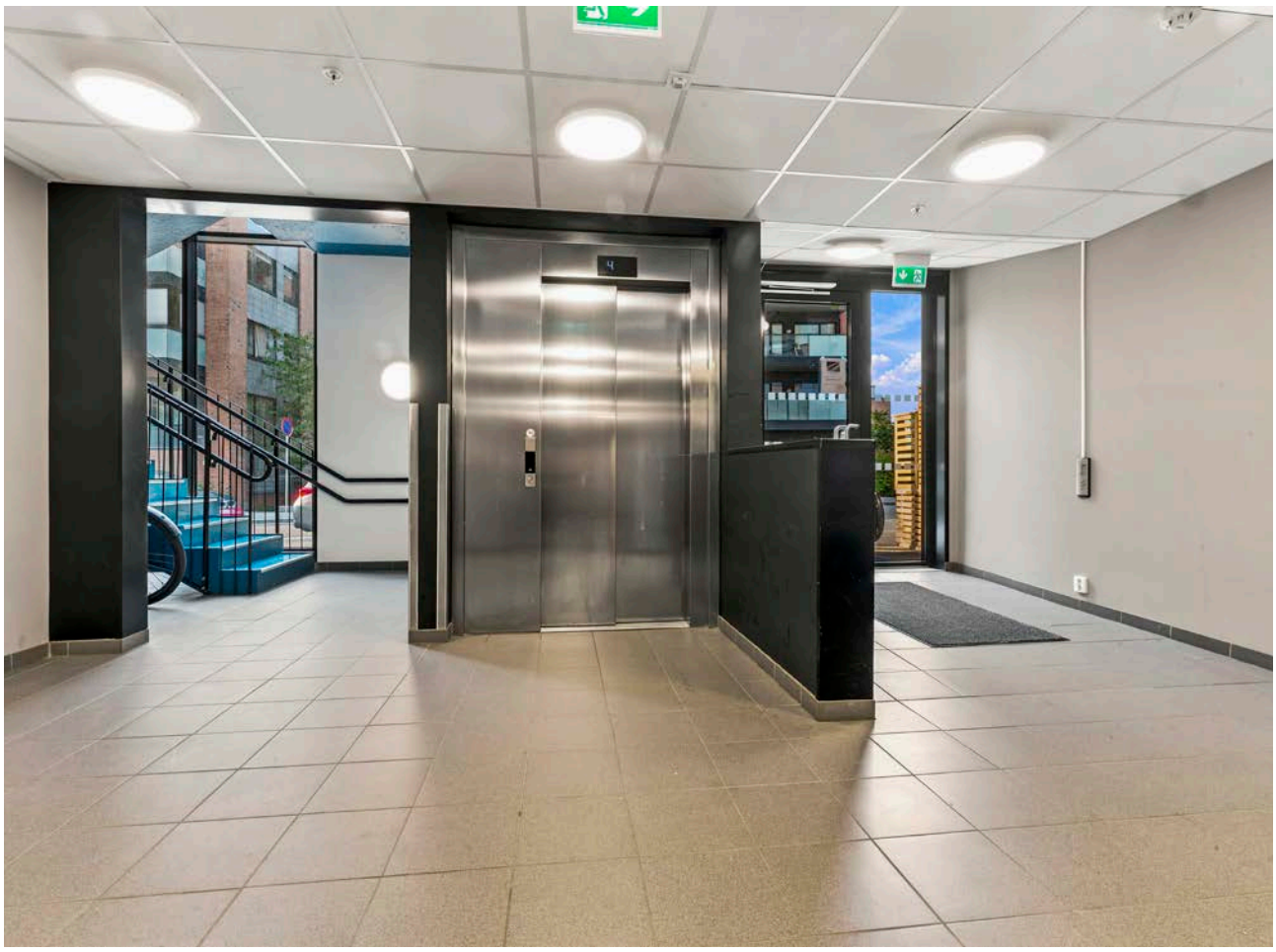

SAMSUNG

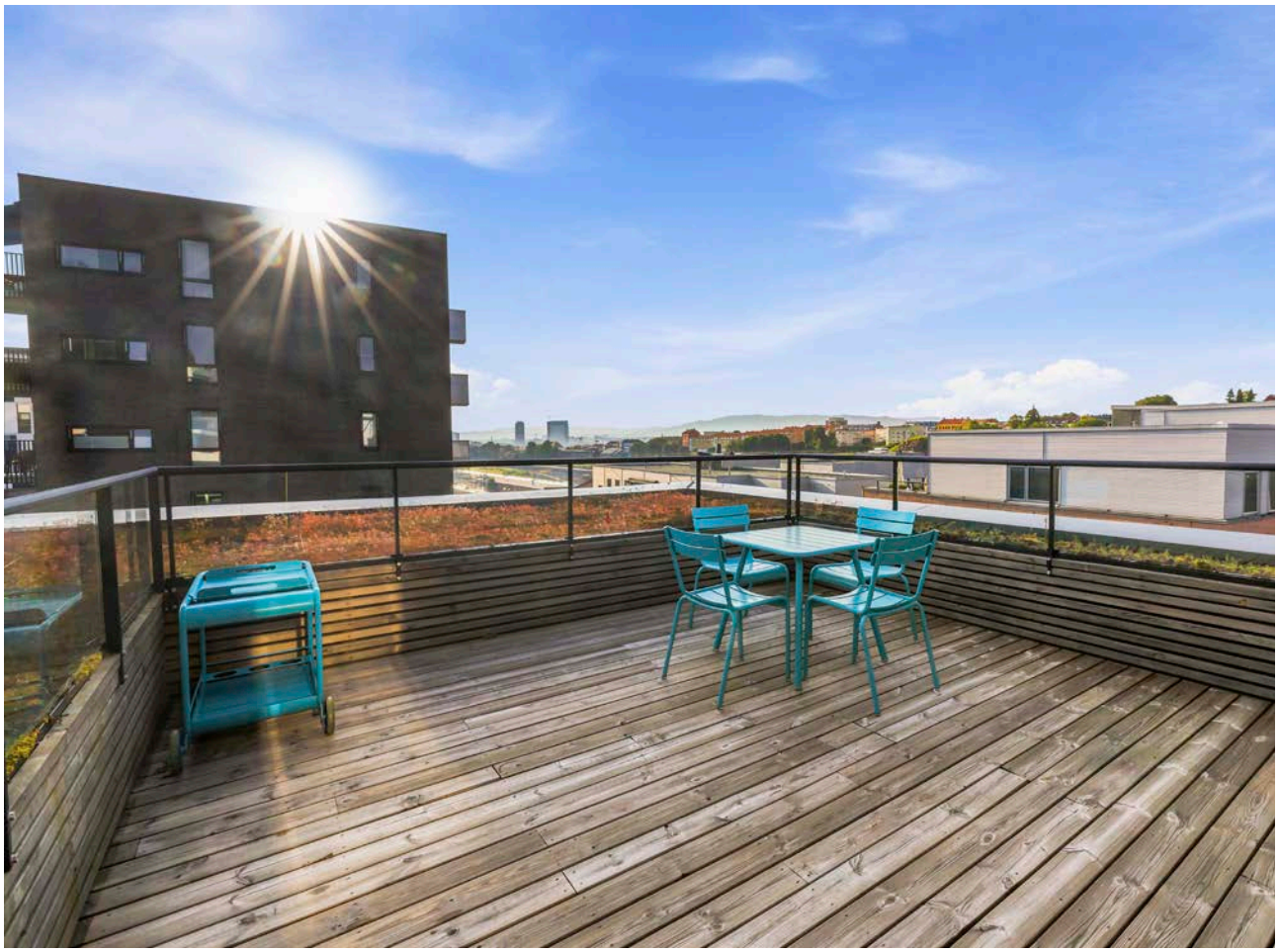


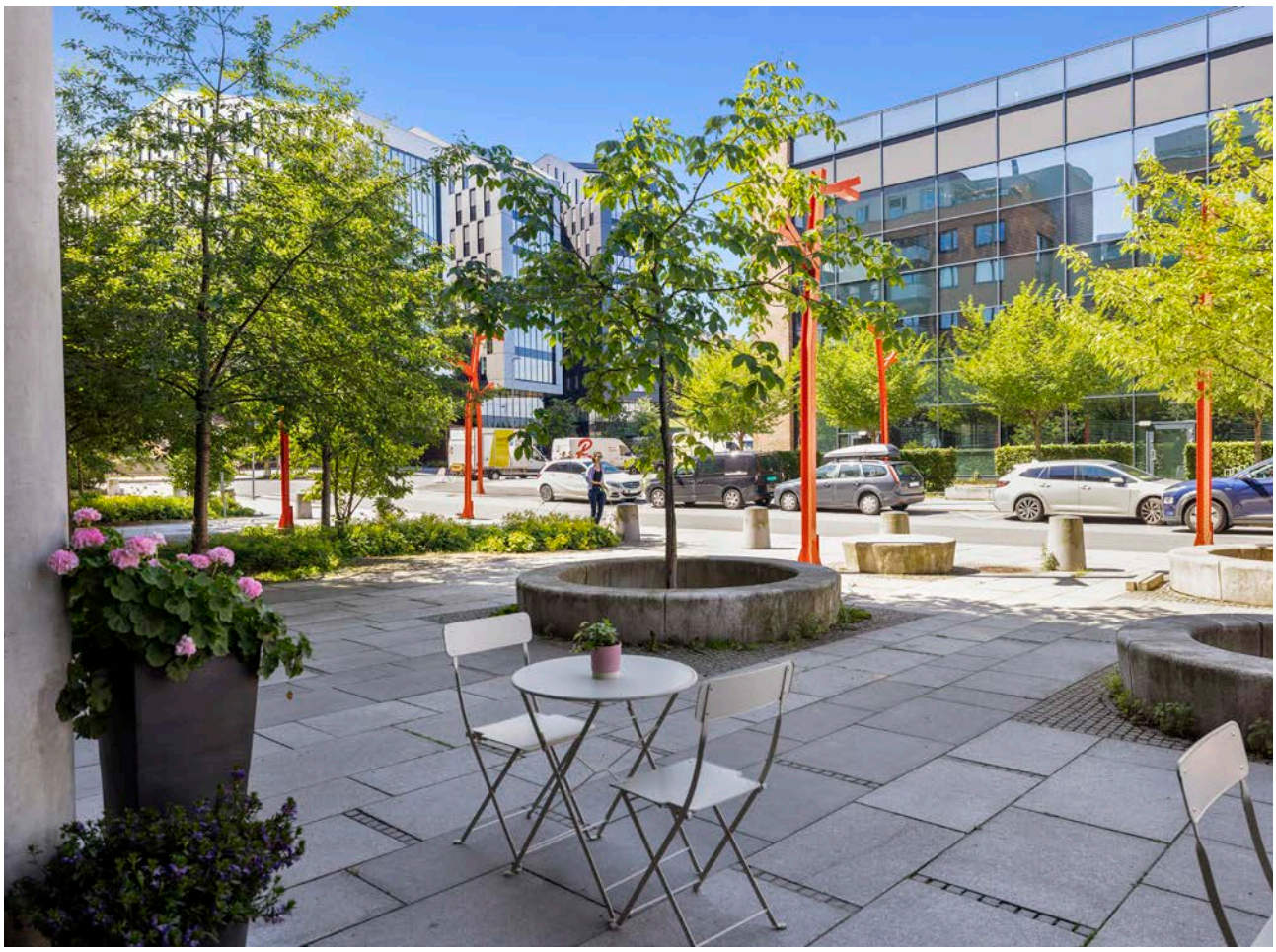


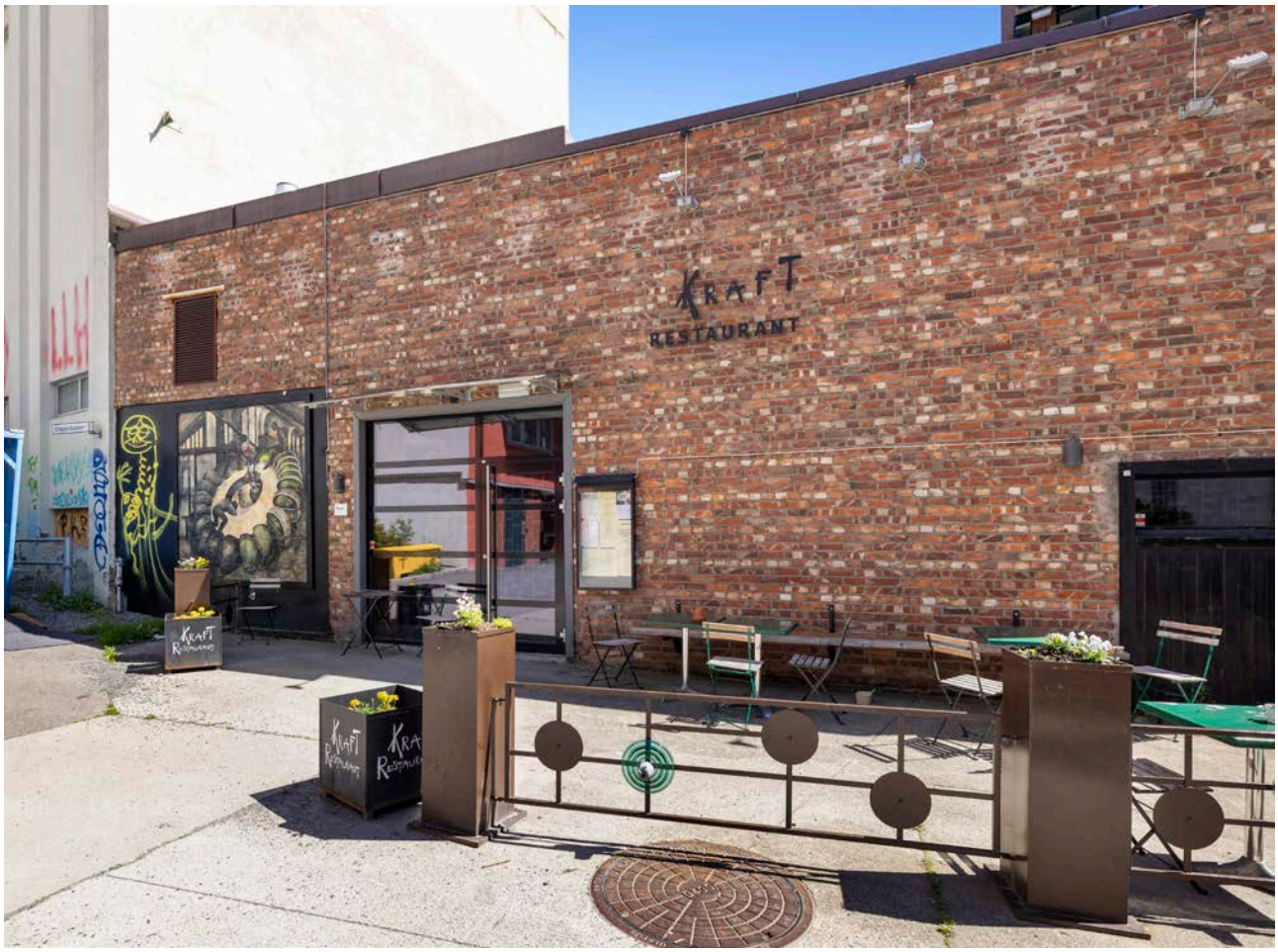




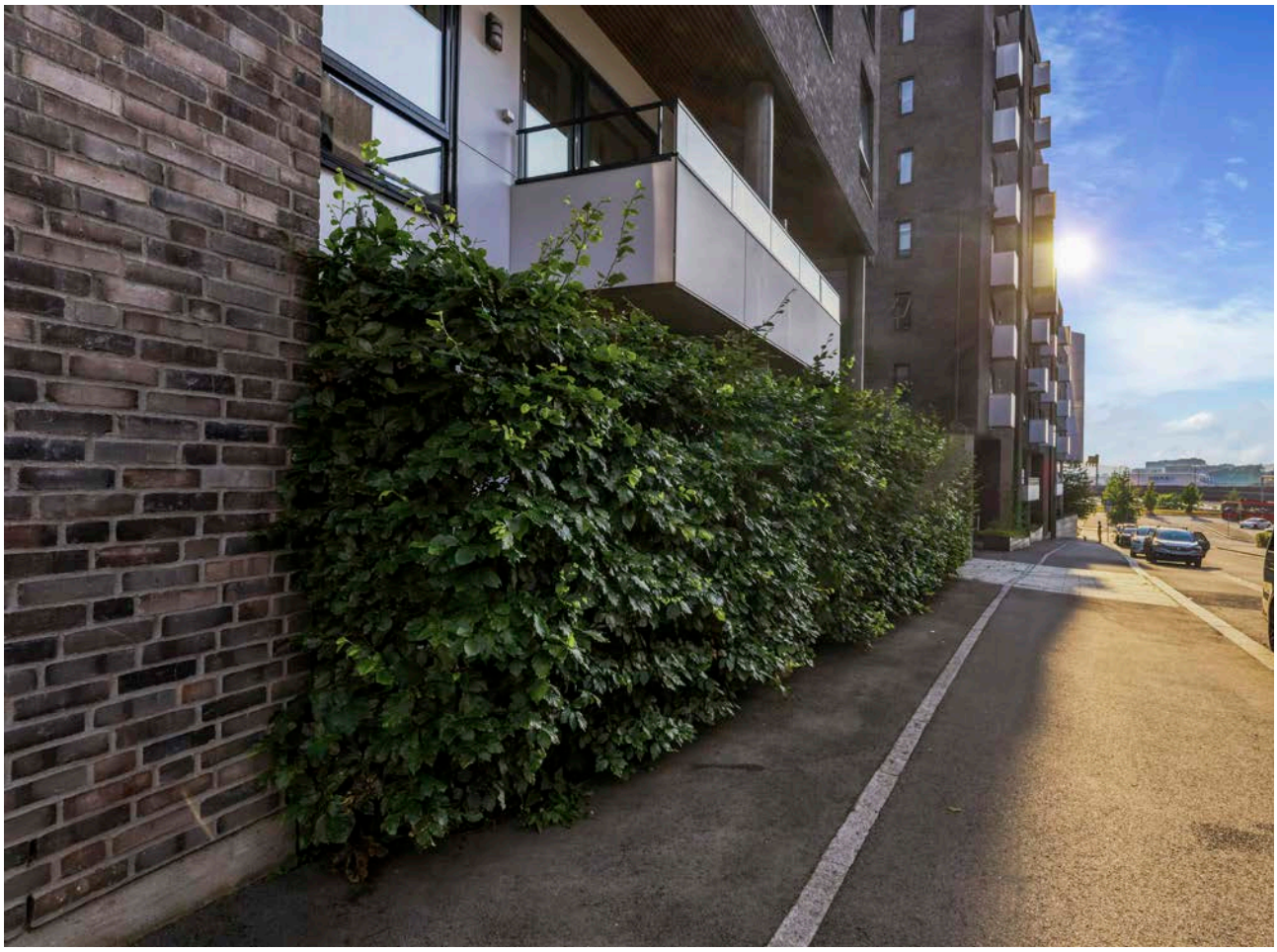







KRAFT
RESTAURANT


KIWI
mini
pris
7-23
BILLIG



Freserveien 27

Vedlegg

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

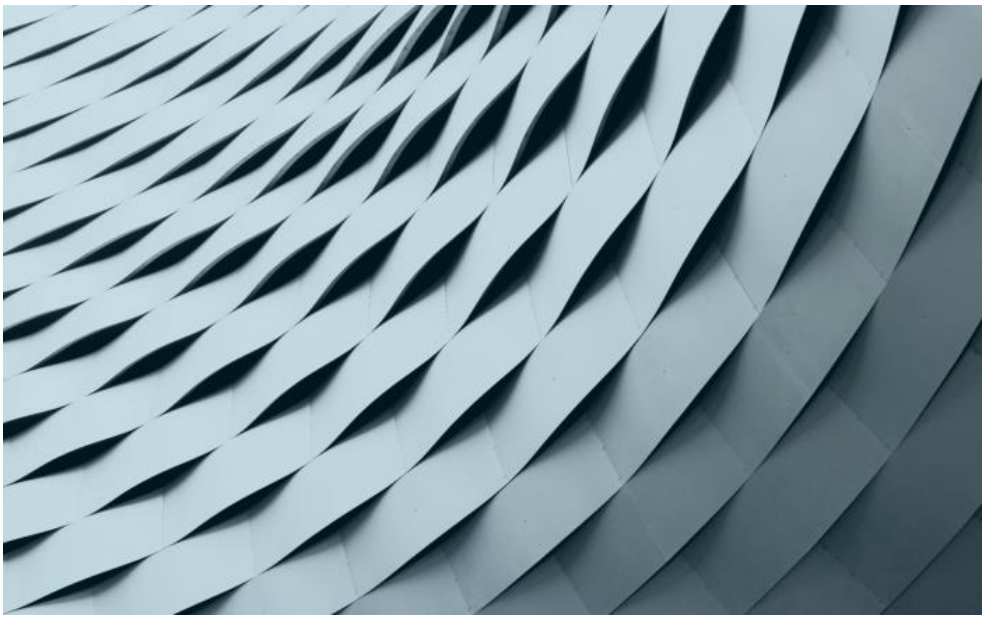
- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæringsskjema
- Innkalling til årsmøte 2026
- Årsberetning 2026
- Meglerbrev
- Originale plantegninger
- Husordensregler
- Vedtekter
- Nabolagsprofil
- Bildedokumentasjon på utbedring av slukmasjett
- energiattest
- Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Freserveien 27, 0195 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 228
Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 20.07.2026 **Rapportdato:** 27.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22631-1013 **Referansenummer:** VP7230

Autorisert foretak: Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger

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

Norsk takst

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

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

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

Rapportansvarlig



Kent Christensen
Uavhengig Takstingeniør
kentchristensen199@gmail.com
920 25 953

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseggbagan 9
2073 BØN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre beslått utvendig med aluminium. 3-lags isolerglass. Brann og lydklassifisert ytterdør. Balkongdør med 3-lags isolerglass. Platting på terreng med utgang fra balkongdør

INNVENDIG Gå til side

Laminat gulv fra byggeåret. Malte flater i himling og vegg. Betong etasjeskille. Malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Flislagt gulv med varmekabler og fliser på vegg. Innredet med nedfelt servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Nytt kjøkken fra 2021. Glatte fronter med kompositt benkeplate. Kjøl/frys, induksjonstopp/stekovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sentral varmtvannsberedning. Vannbåren radiator i stue med tilførsel fra sentralt anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

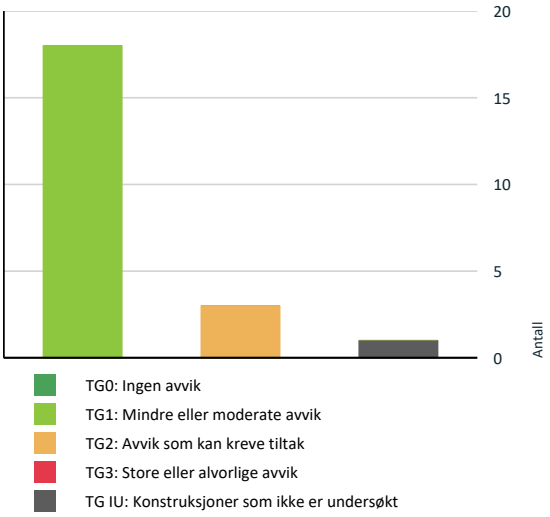
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

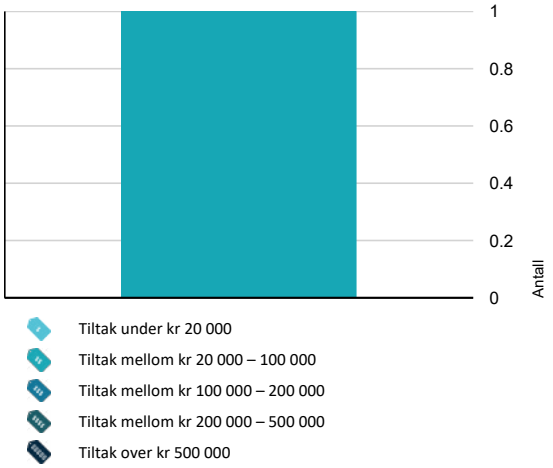
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre beslått utvendig med aluminium. 3-lags isolerglass



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann og lydklassifisert ytterdør. Balkongdør med 3-lags isolerglass





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting på terreng med utgang fra balkongdør

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseggbagan 9
2073 BØN

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat gulv fra byggeåret



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte flater i himling og vegg

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betong etasjeskille. Maks høydeforskjell målt til 10mm stue/kjøkken/gang

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført med radonsperre

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører fra byggeåret

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært sett skjeggkre i boligen. Borettslaget har desinfisert hele bygningen 28/5-2026. Ikke vårt sett tegn til skjeggre etter dette. Skjeggkre gjør vanligvis liten reell skade.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vask fra 2017, flis på gulv og vegg. Innredet med nedfelt servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Teknisk forskrift fra 2010 er gjeldende. Ikke mottatt dokumentasjon for oppbyggingen av vanntett sjikt. Foreligger imidlertid ferdigattest datert 19/9-2017.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt mangler. Det foreligger ferdigattest fra Oslo Kommune datert 19/9-2017.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg, malt himlig.

Vurdering av avvik:

- Det er boret hull i fliser i våtsone

Konsekvens/tiltak

Det er boret hull i vegg i våtsone. Dette er tettet med silicone av Våtromkirurgen ifbm utbedringer rundt sluk.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseggbagan 9
2073 BØN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Målt 40mm høydeforskjell fra sluk til flis ved dør og 28mm høydeforskjell 80cm fra sluk, som er godkjent.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Smøremembran på vegg og gulv med slukmansjett ned i klemring til sluk. Det ble under befaringen 20.07.2026 avdekket skader på slukmansjett. Dette er nå utbedret av Våtromkirurgen. Dokumentasjon er vedlagt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredet med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er via luker i vegg fra stue og gang observert stålstender/svill på betong. Ikke mulig å måle. Antatt derfor lik konstruksjon med stål rundt hele badet så hull ikke foretatt.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Nytt kjøkken fra 2021. Glatte fronter med kompositt benkeplate. Kjøl/frys, induksjonstopp/stekovn og oppvaskmaskin. Waterguard og komfyrvakt er montert

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier







KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørskap med plast rør i rør system





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalseggbagan 9
2073 BØN

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren radiator i stue med tilførsel fra sentralt anlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

400v sikringsskap med automatsikringer







Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykdetektorer/brannmeldere tilknyttet byggets felles brannalarmanlegg, samt automatisk sprinkleranlegg.

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

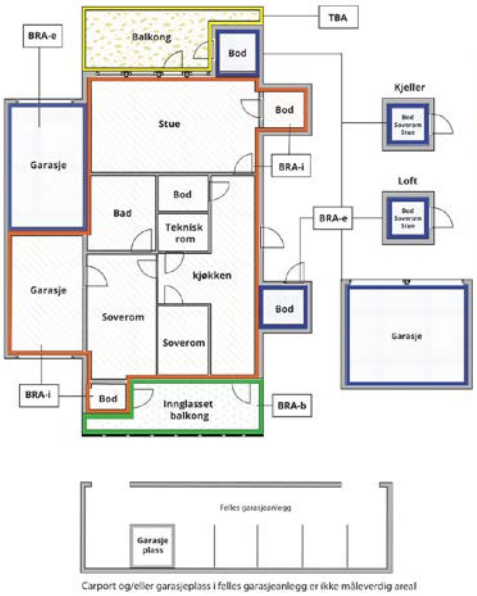
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	57	8		65	8
SUM	**57**	**8**			**8**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, entré, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2026	Kent Christensen	Takstingeniør
	Kent Christensen	Takstingeniør
	Stanislav Romashov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	228		0	5841.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Freserveien 27

Hjemmelshaver
Kværnerlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0202/KVÆRNERLIA BORETTSLAG	918391479	U0202		Romashov Stanislav, Ierko Tetiana

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
86

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.07.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon utbedring sluk	02.10.2026		Gjennomgått		Ja

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	
2	31.08.2026	
3	01.10.2026	
4	03.10.2026	
5	03.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Freserveien 27, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 228
0301 OSLO

Kent Christensen Tilstandsanalyse Boliger
Kalsegghagan 9
2073 BØN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Gamle Oslo

Oppdragsnr.
18-0036/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tetiana Ierko	Stanislav Romashov

Gateadresse
Freserveien 27

Poststed	Postnr
OSLO	0195

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8709554

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0036/26

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Disinfection was done by borettslag on 28. mai 2026 in the whole building. We haven't seen them since.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0036/26

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18-0036/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18-0036/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tetiana Ierko	ded239fccebee6c65168b8ea986037d130c62f08	17.07.2026 13:35:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stanislav Romashov	791141d92aa59712b113ab235723ad2e514f462b	17.07.2026 13:33:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0036/26

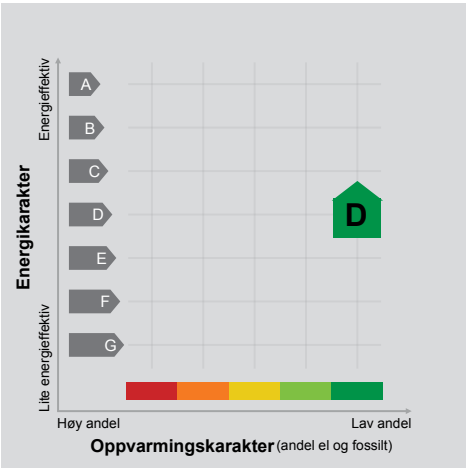
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Freserveien 27
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300388621
Bruksenhetsnummer	U0202
Merkenummer	Energiattest-2025-204753
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	COWI



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Freserveien 27	300388621	U0202	0	0	86

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	58 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	191 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	155,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	73 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	73 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,75 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,75 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,54 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	9.5.2019

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	32,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	32,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	13,0 kWh/år
Pumper	1,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	138,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 543 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	147,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 020 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	147,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 543 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 523 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 020 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 543 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Notar Gamle Oslo v/Sher Ahmed Nadiri
Hagegata 25, 0653 OSLO
E-post: sher@notar.no

Deres ref.: 18-0036/26 . Vår ref.: 0698-1-202 Dato: 20.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kværnerlia Borettslag
Organisasjonsnr:	918391479
Andelseier:	Romashov, Stanislav
Medeier:	Lerko, Tetiana
Leilighetsnummer:	202
Adresse:	Freserveien 27, 0195 OSLO
Andelsnummer:	86
Gnr.	236
Bnr.	228

Borettsinnskudd: Kr. 1 120 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

08.06.26: Borettslaget har søkt om lån kr 500 000, for utskifting av balkongglass pga HMS.
Garasjeplasser: Ved salg av andel med garasje må eierskifte på garasjeplassen meldes særskilt til eierskifte@obos.no - det påløper eierskiftegebyr knyttet til denne endringen. De fleste garasjeplassene følger andelen og kan ikke omsettes separat, men noen plasser er omsettlige og kan selges internt i Kværnerbyen - se vedtektene for oversikt. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser Energiavregning: Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no, under punktet <<Info og service>>.For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no Bod følger leiligheten: Ja Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Styret. Bestilling sendes kvaernerlia@styrerommet.no Solskjerming - Borettslaget har inngått avtale med Villamarkisen om levering av markiser og solskjermingsprodukter. All solskjerming som settes opp utvendig skal ha mest mulig likt utseende. Fargene er allerede valgt. Beboer kan henvende seg til styret eller Villamarkisen tlf.: 63 91 20 60 / e-post: post@villamarkisen.no. Godkjenning av andelseier: Sendes styret: kvaernerlia@styrerommet.no Reklamasjon - Reklamasjoner sendes til Inattika - følg link https://www.agorainattika.no/web/kvaernerlia. Brukernavn og passord skal være sendt til den enkelte. Kontakt evt. support@inattika for å få påloggingsinformasjon. Etter innlogging velg ""kundesenter"" og ""registrer reklamasjon"". Ved eierskifte må selger registrere ny eier i eget eierskifteskjema hos Inattika. Lån - IN-lån i OBOS banken lånnr. 9820.75.96795. Nedbetaling mulig to ganger i året, pr. 30.03. og 30.09. Semiautomatisk parkeringsanlegg: Alle som har overtatt sin parkeringsplass i det semiautomatiske parkeringsanlegget har fått opplæring og signert på at opplæring er gitt. Hvis registrert leietaker leier eller låner ut sin parkeringsplass, er denne personlig ansvarlig for at nødvendig opplæring blir gitt til ny bruker. Kostnad til reparasjon og uttrykning kan bli viderefakturert eier av plassen, dersom styret mener at en bruker av parkeringsplass ikke har opptrådt i tråd med gjeldende instruks for parkeringsanlegget. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Kværnerbyen Utomhussameie: Kværnerlia Borettslag er en del av det tingsrettslige sameiet Kværnerbyen Utomhussameie, og eier sin ideelle andel av dette etter sameiebrøk. Kværnerbyen Velforening: Kværnerbyen Terrasse er sameier i Kværnerbyen Velforening, og betaler kontigent iht. antall leiligheter.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207596795
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	196 000 737,00
Innfrielsesdato:	30.06.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 14 329,16,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	1 062,00	
Lån nr: 9820759679; IN lån 1 - Akonto renter	6 832,10	
Lån nr: 9820759679; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 750,14	
Felleskostnader	4 684,91	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	80,-
Fradragsberettigede kostnader:	84 013,-
Annen formue:	3 204,-
Gjeld:	1 605 989,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207596795
Restsaldo:	1 593 199,95
Kapitalkostnader:	8 131,08
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 593 199,95,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

Vedtekter

for Kværnerlia borettslag org nr 918 391 479

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut innad i Kværnerbyen.

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

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

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

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

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

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

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

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

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

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

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

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

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

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

VEDLEGG 1 KVÆRNERLIA BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 18.06.2018

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR

KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 01.02.2017
Endret på ordinær generalforsamling 17.04.2017

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

§ 4 Parkering

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

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

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

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

§ 5 Dyrehold

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

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

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

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

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

§ 6 Antenner

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

§ 7 Avfall

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

§ 8 Fellesarealer

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

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

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

§ 9 Solavskjerming

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

§ 10 Brannvern

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

§ 11 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

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

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

…….., den ……../…… Styrets leder: ……..

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 698
KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERLIA BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/698

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i KVÆRNERLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Heidi Romsaas som møteleder

Forslag til vedtak

Heidi Romsaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Hagen Høigaard er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

Sak 6

Forslag til vedtektsendring for velferdstilbud

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring i Kværnerlia Borettslag for velferdstilbud

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

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

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

Vedtektsendringen behandles likelydende av alle boligselskaper i Kværnerbyen.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Kværnerlia Sak vedtektsendring-Velforeningen.pdf

Sak 7

Balkong innglassing

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

1. Bakgrunn

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

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

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

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

2. HMS-vurdering og kostnadsrammer

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

3. Økonomi og likviditet

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

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

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

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

4. Vurderte alternativer

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

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

5. Finansiering

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

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

Sakens omfang og kostnader

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

Roller og kandidater

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

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

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

- Marit Charlotte Kvernbraaten
- Melina Edvardsen

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

- Adnan Kulenovic

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Roller og kandidater

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

- Gunnvor Solholm Høigaard

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

- Gjertrud Eia

Styrets årsrapport

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

Vedlikehold og større prosjekter

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

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

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

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

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

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

Drift og HMS

- HMS runder tatt med vaktmester

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

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

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

- Oppfølging av uteområder etter sviktende gartnertjenester.

- Montert opp mer belysning foran nr 23

- Innbruddsikret boder i U1

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

Økonomi

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

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

- Vannmåler montert for mer rettferdig måling av forbruk.

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

Avtaler og tjenester

- Nye rammeavtaler med Visjonel Elektro og Rørleggersentralen.

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

Bomiljø og kommunikasjon

- Forbedret kommunikasjon gjennom Vibbo og Vibbo Nabolag.

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

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

Til generalforsamlingen i Kværnerlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 16. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

KVÆRNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918391479, KLIENTNR. 698

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

KVÆRNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918391479, KLIENTNR. 698

RESULTATREGNSKAP

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

KVÆRNERLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 918391479, KLIENTNR. 698

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	469 023 572	469 023 572
Tomt		50 026 428	50 026 428
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	76 911	108 439
Andre varige driftsmidler	15	19 325	38 651
Øremerkede bankinnskudd		165 488	121 021
Langsiktige fordringer	16	249 634	256 236
SUM ANLEGGSMIDLER		**519 561 358**	**519 574 347**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		539 590	394 752
Andre kortsiktige fordringer	17	21 090	68 155
Energiavregning	18	158 003	228 978
Driftskonto OBOS-banken		0	552 998
Sparekonto OBOS-banken		836	104 853
SUM OMLØPSMIDLER		**719 519**	**1 349 736**
SUM EIENDELER		**520 280 876**	**520 924 083**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 130 * 5000		650 000	650 000
Annen egenkapital	19	110 163 647	98 960 359
SUM EGENKAPITAL		**110 813 647**	**99 610 359**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	200 867 469	212 857 132
Borettsinnskudd	21	207 620 000	207 620 000
Annen langsiktig gjeld		153 331	112 382
SUM LANGSIKTIG GJELD		**408 640 800**	**420 589 514**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		300 438	661 399
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		428 268	0
Påløpte renter		53 821	62 810
Annen kortsiktig gjeld	22	43 902	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**826 430**	**724 209**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**520 280 876**	**520 924 083**
Pantstillelse	23	519 550 000	519 050 000
Garantiansvar	24	54 453	207 809

Oslo, 14.04.2026
Styret i Kværnerlia Borettslag

Gunnvor Solholm Høigaard Nils Bertil Tollefsen Kavli Gjertrud Eia

Adnan Kulenovic John Arne Johnsen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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	7 411 296
Strøm elbil	111 400
Eiendomsskatt	90 884
Garasjeleie tidligere år	4 800

Kapitalkostnader IN I	13 377 288
Reg.kapitalkostnader IN I	-134 578
Fratrekk kapitalkostnader	-13 242 710
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 618 380**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon fra Tryg, skadesak fra 2024	3 846
Utleie	13 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**17 446**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 480**

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 2024/2025	-280 000
SUM STYREHONORAR	**-280 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-22 500

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rene Bygårder AS, utskiftning av fasadeplater	-502 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-502 500**
Drift/vedlikehold bygninger	-231 836
Drift/vedlikehold VVS	-34 374
Drift/vedlikehold elektro	-140 490
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-167 002
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 210
Drift/vedlikehold brannsikring	-422 177
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-510 642
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 202 230**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-90 980

Vann- og avløpsgebyr	-1 145 094
Renovasjonsgebyr	-551 172
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 787 246**

NOTE 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJE

Leieinntekter	531 200
SUM INNTEKTER GARASJER	**531 200**

KOSTNADER GARASJER

Administrasjonsgebyr OEF AS	-15 300
Diverse dirftskostnader fra andre leverandører	-63 785
Driftskostnader (leverandør Making Place AS)	-632 928
Driftskostnader (leverandør Rene Bygårder AS)	-304 188
Forsikring	-42 705
Leiekostnader fra Keba Specialist	-21 668
Strøm	-29 317
Vedlikeholdskostnader (flytte kabler til ladestasjoner, gjort av Visjonel AS)	-4 025
SUM KOSTNADER GARASJER	**-1 113 916**
SUM GARASJER	**-582 716**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-451 703
Andre fyringskostnader	-134 523
SUM ENERGI / FYRING	**-586 225**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-30 864
Skadedyrarbeid	-44 778
Lyspærer og sikringer	-6 497
Vaktmestertjenester	-261 249
Vakthold	-222 434
Renhold ved firmaer	-495 825
Snørydding	-14 018
Andre driftskostnader	-60 929
Kontor- og datarekvisita	-905
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 870
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 500
Andre kontorkostnader	-1 152
Porto	-50
Kontingenter	-64 300
Bank- og kortgebyr	-2 960
Øreavrunding	6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 234 325**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 117
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 354
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	897
Andre renteinntekter fra Kværnerbyen Utomhussameie	2 987
SUM FINANSINNTEKTER	**11 354**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-10 752 175
Renter på leverandørgjeld	-3 151
Andre rentekostnader fra Kværnerbyen Utomhussameie	-44
Renter og provisjon kassekreditt	-9 222
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 764 592**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	469 023 572
SUM BYGNINGER	**469 023 572**

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertestarter med utstyr		
Tilgang 2022	96 627	
Avskrevet tidligere	-57 977	
Avskrevet i år	-19 325	
		-19 325
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**-19 325**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-19 325**

NOTE 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt kostnad for infrastruktur elbil-ladere	249 634
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**249 634**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	15 464
Avsatt felleskostnader desember 2025 (fakturert i januar 2026)	5 626
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 090**

NOTE 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	14 629 439
Egenkapital fra IN tidligere år	90 878 908
Egenkapital fra IN 2025	9 499 129
Reduksjon EK fra IN	-4 843 829
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**110 163 647**

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

NOTE 19
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 076 354
SUM INNTEKTER	**-1 076 354**

KOSTNADER

Administrasjon	99 497
Fjernvarme	1 134 435
Oppgjørskonto	425
SUM KOSTNADER	**1 234 357**
SUM ENERGIAVREGNING	**158 003**

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

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

NOTE 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2017	-311 430 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 693 960	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 490 534	
Nedbetalt tidligere, IN	90 878 908	
Nedbetalt i år, IN	9 499 129	
		-200 867 469
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-200 867 469**

Lånet er et annutitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2017	-207 620 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-207 620 000**

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto - for mye innbetalt IN-lån	-13 076
Avsatt utlegg styremiddag	-16 000
Annen kortsiktig gjeld (OBOS Factoring)	-14 826
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-43 902**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 620 000
Pantelån	200 867 469
Beregnede IN forpliktelser	95 534 208
TOTALT	**504 021 677**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	469 023 572
Tomt	50 026 428
TOTALT	**519 050 000**

NOTE 24
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 8,32 % 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 54 453.

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 godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE 25
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gjennom økning av felleskostnadene gir positive disponible midler i 2026.

Saksfremlegg til Årsmøte Kværnerlia Borettslag

Forslag til vedtektsendring i Kværnerlia Borettslag og boligselskapene i Kværnerbyen for velferdstilbud

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

KV ble kollektivt opprettet av sammenslutningen av boligselskaper i Utomhussameiet, som en forlengelse av kulturarbeidet OBOS Kværnerbyen hadde drevet gjennom mange år. For å formalisere forbindelsen mellom boligselskapene og KV, foreslås nå en innarbeidelse i vedtektene til boligselskaper i Kværnerbyen som synliggjør medlemskap og deltakelse i KV.
Oppdateringen skal sikre en felles solidarisk modell og skal bidra et demokratisk og stabilt arbeid nærmiljø.

Vedtektsendringen må behandles som egen sak i boligselskapets årsmøte og alle boligselskaper i Kværnerbyen behandler likelydende saker.

Vedtektsendring:

Det foreslås at følgende vedtektsendring fremlegges boligselskapet for behandling:

1. Vedtektenes Kapitel 10 blir endret med ny overskrift til

Fellesanliggende: Utomhusarealene og velferdstilbud i Kværnerbyen

2. **Det tillegges under kapitel 10 et nytt punkt:**

10-4 Velferdstilbud

Borettslaget er medlem av Kværnerbyen Velforening som har formål å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser i området og være en pådrive for aktiviteter og kultur i Kværnerbyen med sikte på å skape godt naboskap og trivsel for beboerne. Gjennom medlemskapet representerer borettslaget andelseiernes interesser i en felles solidarisk organisering av nærmiljøet.

Årsmøtet i borettslaget skal oppnevne ved fast sak én representant til Velforeningens styret. Velforeningens vedtekter fastsettes av årsmøtet i foreningen og boligselskapet hefter med den til enhver tid gjeldende kontingent.

3. ***Nåværende punkt '10-4 Endring' med sin nåværende tekst, flyttes ned som pkt. 10-5 :***
Måler for strømforbruk/fjernvarme i grøntdraget/trappeløpet mellom Freserveien til Konows gate på Kværnerlia borettslags og Sameiet Kværnerbyen Terrasses eiendom ligger fysisk plassert i Kværnerlia borettslag. Borettslaget er forpliktet til å gi Utomhuseiendommen tilgang til måleren for avlesning og vedlikehold. Forbruket skal belastes Utomhuseiendommen/Kværnerbyen drift, felles for prosjektet Kværnerbyen.

4. ***Nåværende punkt '10-5 flyttes ned som pkt 10-6 'Endring'***

Bestemmelsene i vedtektene kap. 10 kan kun endres med samtykke fra OBOS Kværnerbyen eller den selskapet utpeker

Den foreslåtte vedtektsendringen er godkjent av OBOS, representert ved
OBOS Samfunnsarena AS, på vegne av OBOS Kværnerbyen (tidl Lodalen Utvikling DA). Det er kun gitt godkjenning til vedtektsendringens ordlyd, slik den forekommer her.

Oslo, den 05.03.2026
Styret i Kværnerbyen Velforening

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
Selskapsnummer: 698 **Selskapsnavn:** KVÆRNERLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Romsaas er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anders Hagen Høigaard er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Forslag til vedtektsendring for velferdstilbud

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Balkong innglassing

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Adnan Kulenovic

☐ Matteo Stornaiuolo

☐ Tone Kavli

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Marit Charlotte Kvernbraaten

☐ Melina Edvardsen

Representant Kværnerbyen Velforening (kun 1 skal velges)

☐ Adnan Kulenovic

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Gunnvor Solholm Høigaard

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Gjertrud Eia

Protokoll til årsmøte 2026 for KVÆRNERLIA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 76.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Heidi Romsaas som møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

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

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

6. Forslag til vedtektsendring for velferdstilbud

Forslag til vedtektsendring i Kværnerlia Borettslag for velferdstilbud

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

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

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

Vedtektsendringen behandles likelydende av alle boligselskaper i Kværnerbyen.

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

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Balkong innglassing

1. Bakgrunn

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

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

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

2. HMS-vurdering og kostnadsrammer

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

3. Økonomi og likviditet

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

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

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

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

4. Vurderte alternativer

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

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

5. Finansiering

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

Styrets innstilling

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

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

✗ **Forslaget falt**

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

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

Bakgrunn for saken

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

Sakens omfang og kostnader

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

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

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Tone Kavli
Adnan Kulenovic
Matteo Stornaiuolo

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Melina Edvardsen (50 stemmer)
Marit Charlotte Kvernbraaten (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Melina Edvardsen
Marit Charlotte Kvernbraaten

Representant Kværnerbyen Velforening (2 år)
Følgende ble valgt:
Adnan Kulenovic (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Adnan Kulenovic

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Gunnvor Solholm Høigaard (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gunnvor Solholm Høigaard

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Gjertrud Eia (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gjertrud Eia

Nabolagsprofil

Freserveien 27 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Kværner Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.3 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	19 min 1.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

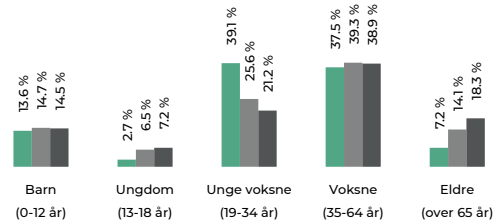
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Kværnerbyen Post i butikk	3 min 0.2 km
Kiwi Kværnerbyen	5 min

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

Primære transportmidler

1. Buss

2. Egen bil

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

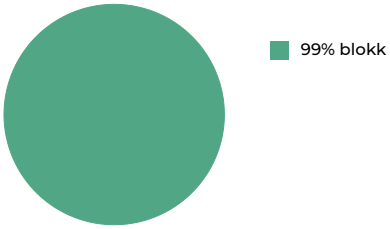
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km
Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	14 min 1.1 km
FitnessRoom Kværnerbyen	3 min
Mudo Gym Etterstad	13 min

Boligmasse



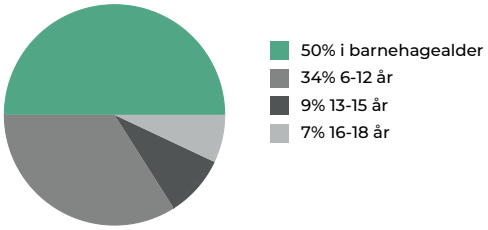
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

Sitat fra en lokalkjent

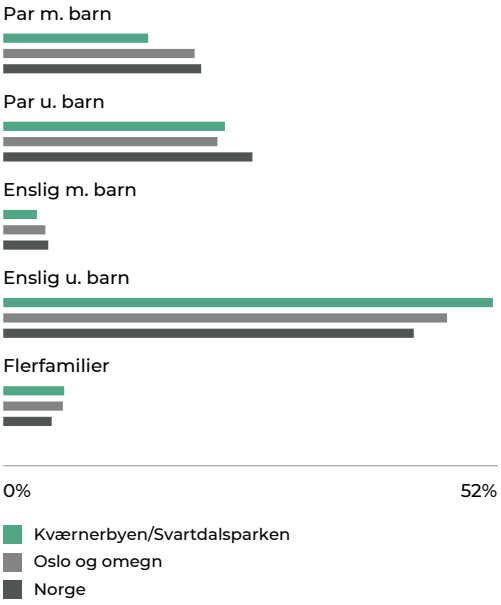
Varer/Tjenester

Barcode	22 min
Ditt apotek Kværnerbyen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

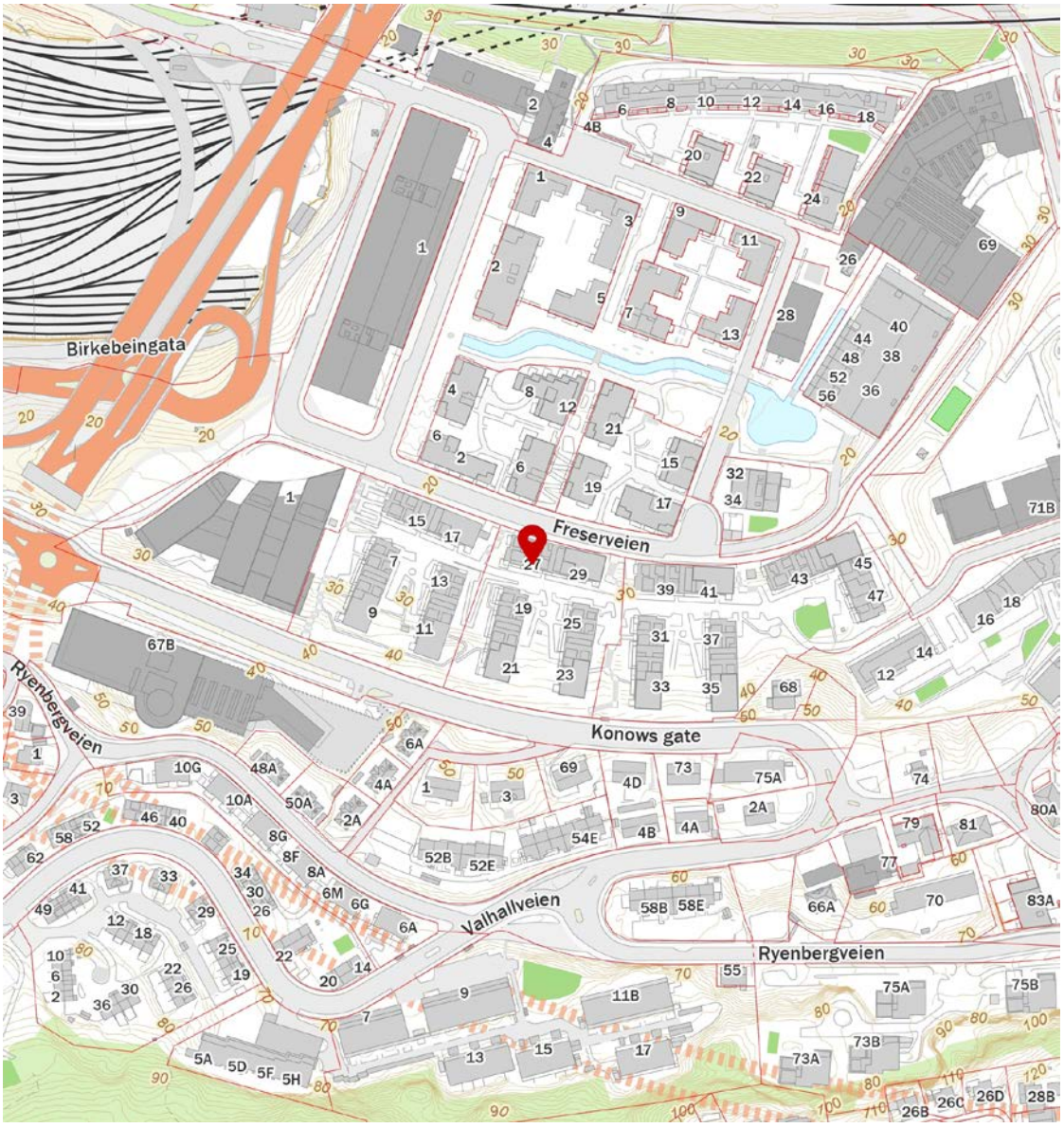


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

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.

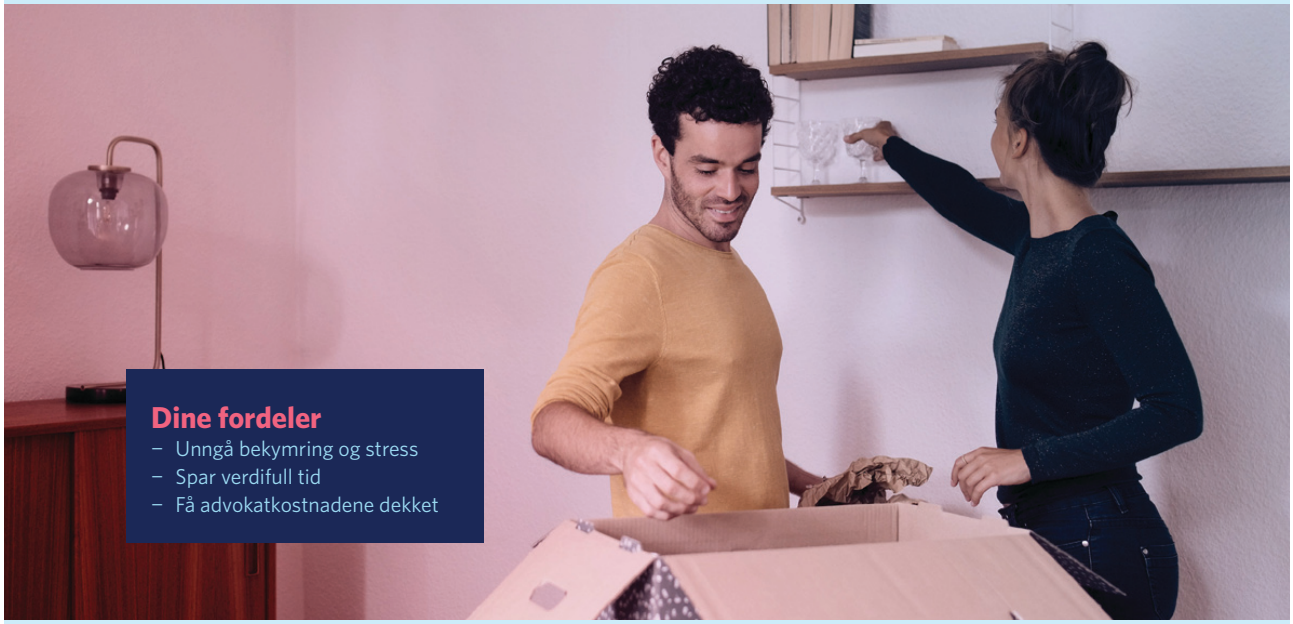
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar