

notar



Kværnerbyen

Freserveien 9

Andelsleilighet | BRA-i/BRA Total 85/93 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 7 876 546,-

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

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Freserveien 9, 0195 OSLO
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 867 750,-
Omkostninger	Kr 18 796,-
Totalpris	Kr 7 876 546,-
Fellesutgifter	Kr 11 500,-
BRA-i/BRA Total	85/93 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	2018
Soverom	3
Etasje	9

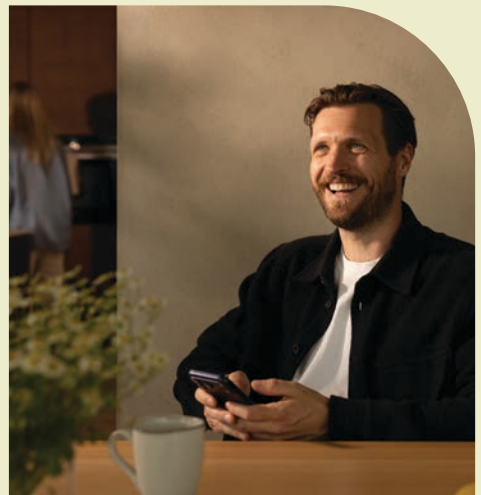
Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	8
Om eiendommen	22
Vedlegg	41
Budskjema	143

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.



Din megler



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler

ernest@notar.no
482 90 120

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler, både i privatmarkedet og som prosjektmegler, har jeg en unik helhetlig forståelse av eiendomshandler. Jeg vet at eiendom er mer enn bare en investering – det handler om å finne det rette hjemmet, skape verdier og ta informerte beslutninger. Min jobb er å gjøre prosessen så enkel, trygg og lønnsom som mulig for deg.

Min erfaring gir meg innsikt i både kjøpers og selgers perspektiv, og jeg er opptatt av å tilby deg en skreddersydd opplevelse med høy kvalitet i alle ledd.

Jeg legger stor vekt på detaljer, spesielt når det gjelder presentasjon av boliger. Profesjonell fotografering og visuell fremstilling er viktige verktøy for å få frem eiendommens beste egenskaper og tiltrekke de rette kjøperne.

I tillegg er jeg opptatt av å gi deg strategiske råd og veiledning gjennom hele prosessen. Enten det gjelder riktig prisfastsettelse, valg av markedsføringsstrategi, eller timing på salg, sørger jeg for at du tar informerte og lønnsomme beslutninger.

Jeg har et bredt nettverk og kan bistå med alt fra finansiering til boligstyling. Mitt mål er alltid å levere en profesjonell og førsteklasses eiendomshandelsopplevelse.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale – jeg er her for å hjelpe deg med dine eiendomsmål.

Velkommen til Freserveien 9

Velkommen til Freserveien 9 - En lys og flott 4-roms topp- og endeleilighet med herlig vestvendt balkong i populære Kværnerbyen. Området er sentralt og attraktivt, med kort vei til Oslo sentrum, Ekeberg og Vålerenga. Leiligheten holder en gjennomgående god standard, med oppgradert kjøkken i 2024, behandlede overflater i 2023 og slipt/lakkert parkettgulv i 2023. For øvrig ny standard fra 2018.

- Solrik, vestvendt balkong på ca. 10 kvm
- Flott intern beliggenhet i byggets 9. etasje
- Oppgradert kjøkken i 2024
- Generøs takhøyde på 2,8 m
- P-plass i garasje m/ellader
- VV/fyring og internett inkl.
- IN-ordning - Felleskostnader kr. 6 875,- etter innfrielse
- Ingen dok.avgift
- Sentral og familievennlig beliggenhet nær bhg., skole, parkområder og off. kommunikasjon.

Velkommen til visning



Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Kværnerbyen ligger attraktivt til mellom Gamlebyen, Ekeberg og Vålerenga, med kort vei til både byliv og flotte turområder. I nærområdet finner du blant annet Kiwi, Coop Extra, apotek, blomsterbutikk, frisør og treningssenter. Her ligger også Åpent Bakeri og Kraft Restaurant, som er hyggelige tilbud i nærmiljøet.

Svartdalsparken og Svartdalsskogen ligger like i nærheten og byr på fine turmuligheter langs Alnaelva. Her kan du nyte grønne omgivelser og komme deg bort fra byens tempo, uten å måtte reise langt. På oversiden av Svartdalsparken, langs elven, finnes det også badstutillbud for deg som ønsker å kombinere turen med et forfriskende bad. Kværnerbyen har et aktivt nærmiljø, og Vannspeilet i Middelalderparken er et populært samlingspunkt. Her kan barna bade om sommeren, mens velforeningen legger til rette for skøytebane om vinteren.

Det er også kort vei til Ekeberg, med flotte turstier, sykkelruter og Ekebergparken skulpturpark. Her finner du fine utsiktspunkter over byen og gode muligheter for turer året rundt. Middelalderparken og Bjørvika ligger også i nærheten. I Bjørvika finner du blant annet Operaen, MUNCH, Deichman Bjørvika og et godt utvalg av restauranter, kafeer og butikker. På Sørenga kan sommerdagene nytes med et bad i sjøen.

Busslinje 54 går fra Kværnerbyen og tar deg til sentrum på få minutter. I tillegg går busslinje 74, 70 og 34 fra Kværner med hyppige avganger. Det finnes også bysykkelstativ i området. For deg som kjører bil, er det enkel adkomst til Ring 2, Ring 3, E6 og E18, og både Oslo S og Karl Johans gate ligger innen kort avstand.

For barnefamilier finnes flere barnehager i området, blant annet Kværnerbyen FUS barnehage og Kværnerdalen barnehage. Nærmeste skoler inkluderer Vålerenga skole og Jordal ungdomsskole. Beboere i Kværnerbyen har fortrinnsrett til barnehageplass ved Kværnerbyen FUS barnehage.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

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.

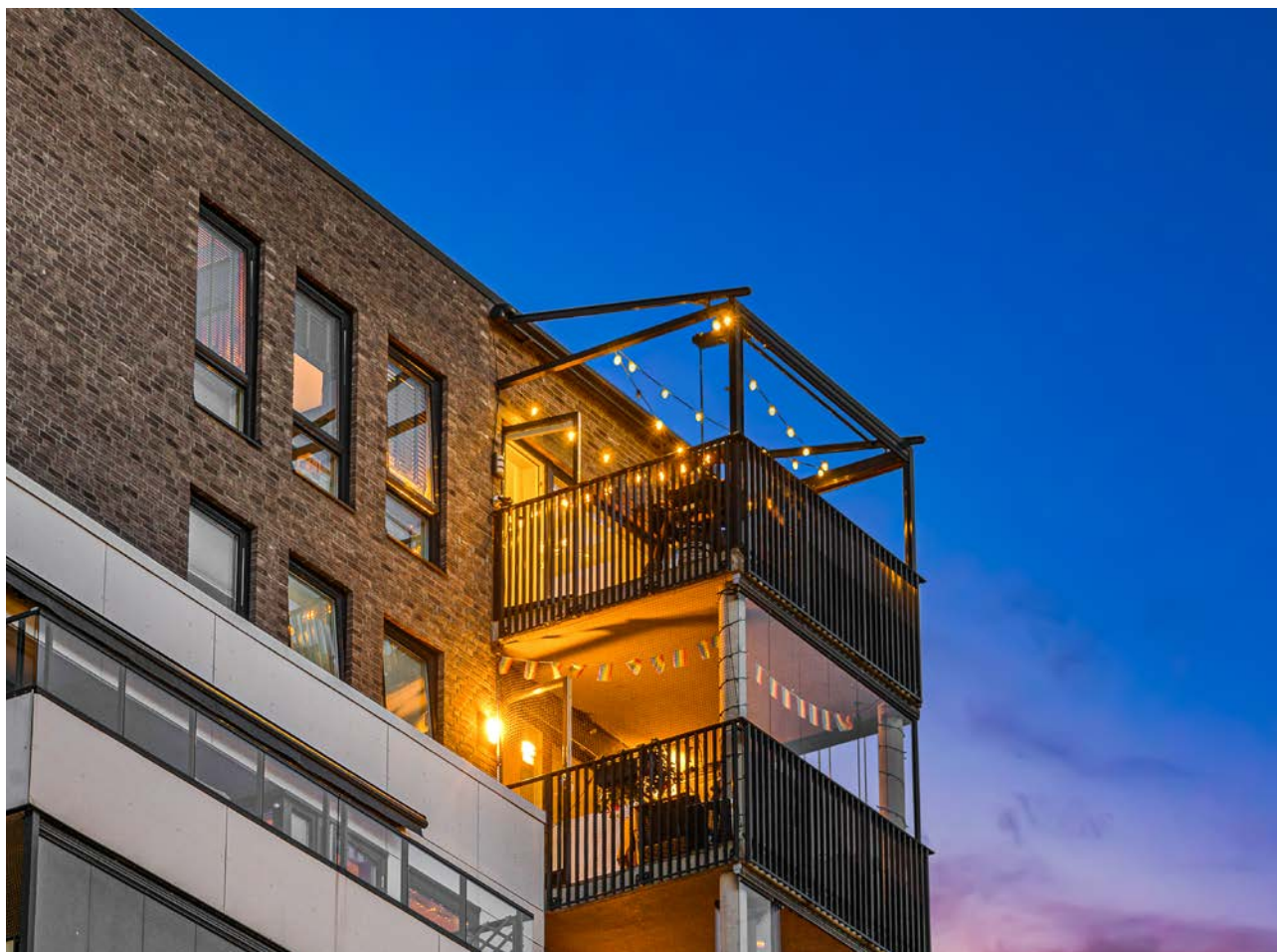
Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

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 9

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Freserveien 9, 0195 OSLO

Oppdragsnummer

17-0093/26

Selger

Magnus Brurås

Mina Therese Brurås

Matrikkel

Gårdsnummer 236, bruksnummer 229, , ideell andel 1/1.

, andelsnr. 84 i Kværnerbakken Borettslag med orgnr.: 919493666 i Oslo kommune.

Eieform

Andel

Boligtype

Andelsleilighet

Energiklasse

D

Info energiklasse

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget.

Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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 blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Strømforbruk

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen 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 5.851 kvm.

Beskrivelse av tomt

Tomten er fellesarealer og er flott opparbeidet med blant annet sittegrupper, diverse beplantning, lekeapparater, gressplen og mer.

Takst

Tilstandsrapport datert 13.10.2026. utført av Eduart Kryeziu.

Byggeår

2018

Byggemåte

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 2018 med adkomst via felles oppgang, personheis og betongtrapp. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Vinduer har malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmene og 3-lags energiglass fra byggeåret. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og balkongdørene har malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag og 3-lags energiglass fra byggeåret. Leiligheten har to balkonger i betongkonstruksjoner med rekkverk i metall; balkongen fra stue er delvis innglasset og har treheller på gulvet, mens luftebalkongen fra hovedsoverom har betonggulv og rekkverk i metall og fasadeplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger av plast med rør-i-rør-opplegg. Fordelerskap er plassert i entré med kurser til de enkelte installasjonene. Anlegget består av vannmåler, fordelerstammer og hovedstoppekran.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjon. Flate terskler for luftsirkulasjon.
- Varmesentral: Fjernvarmeanlegg. Borettslaget er forsynt med fjernvarme til oppvarming og tappevann.
- Varmtvannstank: Sentral varmtvannsberedning. Individuell avlesnings-/forbruksmåler for varmtvann er plassert i fordelerskap.
- Vannbåren varme: Radiatorer i stue/kjøkken fra felles sentralfyring. Elektriske varmekabler i entré, toalettrom, på baderomsgulv og på flislagte gulv.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i entré med automatsikringer. Tavlerom er plassert i trappeoppgang.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med røykdetektorer/brannmeldere tilknyttet byggets felles brannalarmanlegg, automatisk sprinkleranlegg og brannslukningsapparat.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Innvendige trapper

- Våtrom > 9 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Bak dusjsone er det teknisk sjakt som umuliggjør boring fra bakside mot dusj for kontroll av fukt. Forholdet vurderes derfor som TGIU – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8.

Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning.

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Det er fjernvarmeanlegg. Elektriske varmekabler på gulv i entre, på gulvet i toalettrom og på baderomsgulv. Radiatorer i stue/kjøkken. Borettslaget er forsynt med fjernvarme til oppvarming og

tappevann (forbruksvann). Ikke videre vurdert da det er felles bygningsmasse.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Det elektriske anlegget i boligen er opplyst å være etablert i 2017 og fremstår som utført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Anlegget er typisk oppbygget med skjult installasjon, fordelingsskap med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt kurser dimensjonert etter forventet belastning og bruk.

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

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer. Tavlerom plassert i trappeoppgang.

Avvik: Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Ifølge eier ble det lagt elektriske varmekabler i entré, koblet om lysbryter på soverom og koblet til lampe på toalettrom.

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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Servant på toalett, og vann inn/ut på kjøkkenet, er montert av eier

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

Ja

Beskrivelse: Ingen kjennskap til fukt, men i 2024 gikk sprinkleranlegget av i fellesareal ved bodene.

Etasjen ble tømt for vann og tørket av brannvesen, ingen kjente varige skader.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elvern Elektro

Beskrivelse: Lagt varmekabler og fliser i entré, koblet om lysbryter på soverom og koblet til lampe på toalett

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

Ja

Beskrivelse: Ladeboks montert på parkeringsplassen tilhørende boenheten

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: NORGULV AS.

Beskrivelse: Sliping og lakkering av gulv i hele leiligheten, desember 2023

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse: Det har vært observert enten skjeggkre eller sølvkre i fellesarealer, og noen i borettslaget har meldt funn i egne leiligheter

Kommentar fra selger: Bom i flis i gang. Firmaet vi brukte slo seg konkurs før det ble rettet opp.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Oppgradert kjøkken i 2024. Kjøkkeninnredningen med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskeum i kompositt. Kjøkkenøy mot stue med sitteplasser. Stein benkeplate på toppen av kjøkkenøy. Det er integrert platetopp, fryser, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. LED belysning under overskapet. Det er montert komfyrvakt tilknyttet koketopp og Waterguard/automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler tilknyttet vanninstallasjonene. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
- Baderom med standard fra byggeåret. Ifølge eier ble det montert nytt speilskap i 2024.
- Vegghengt toalett, servant med ett-greps blandebatteri og speil over servant (fra 2024).

2023:

- Oppgradert innvendige overflater i 2023. Overflatebehandlet (slipt/lakkert parkettgulv i 2023), lagt nye fliser med elektriske varmekabler på gulv i entre i 2023. Nedsenket himling i entre med innfelt downlights.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-4198 - Endret reguleringsplan med reg.best. for Kværnerområdet i Lodalen gnr./bnr. 236/40, 44, 52 og 233/270, vedtatt 07.12.2005. Gjeldende kommunedelplan er KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser.

Området er i utvikling, og det må påregnes at det kan forekomme nybygging, rehabilitering og riving av eksisterende bebyggelse. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i gjeldende reguleringsplaner og bestemmelser for området.

Oppvarming

Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Boligen er oppvarmet med radiatorer i stue fra felles varmebehandling/sentralfyring. Elektriske varmekabler på gulv i entre, på gulvet i toalettrom og på baderomsgulv.

OBOS fakturerer den enkelte beboer Akonto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år/ pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig / kvartalsvis.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester.

Parkeringsforhold

Det medfølger en bruksrett til 1 stk. parkeringsplass med elbillader i lukket garasjeanlegg i byggets U2. Parkeringsplass markert med nr. 84.

Garasjekjelleren består av et semiautomatisk parkeringsanlegg, samt syv faste plasser hvorav fem av disse er HC-plasser.

Parkeringsplassene kan leies ut innad i Kværnerbyen.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres. I megleropplysningene fremgår det at garasje utgjør kr 550,- pr. måned. Strøm for lading faktureres den enkelte etter bruk og kommer i tillegg.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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 felt B5 – oppføring av 3 boligblokker med underjordisk garasje i Freserveien 7-17, datert 19.08.2025.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.08.2025.

Radonmåling

Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Innhold

9. Etasje:

BRA-i 85 kvm: Entré/gang, stue/kjøkken, toalettrom, bad/wc/vaskerom og 3 soverom

TBA 11 kvm: Terrasse og balkongareal

U1:

BRA-e 8 kvm: Bod

Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 9. etasje, med kun én nabo i samme etasje.

Standard

Entré

Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Det ble lagt nye fliser med elektriske varmekabler på gulv i entre i 2023. Entréen har downlights i himling.

Stue

Lys og innbydende stue med kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV møblelement og spisebord med tilhørende stoler. Overflatene består av malte vegger og parkett på gulv, og den generøse takhøyden på ca. 2,8 meter bidrar til en god romfølelse. Leiligheten ble overflatebehandlet i 2023, og parkettgulvet ble slipt/lakkert samme år.

Fra stuen er det utgang til en romslig, vestvendt balkong på 10 kvm. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, med god plass til utemøbler, grill og beplantning. Balkongen har markise som kan trekkes ut og fungere som et «tak» over balkongen, noe som gir gode bruksmuligheter både på sol- og regndager.

Kjøkken

Lyst og moderne kjøkken i åpen løsning mot stuen oppgradert i 2024. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i stein med underlimt vaskekum i kompositt. Sosial kjøkkenøy med sitteplasser. Hvitevarer består av integrert platetopp, fryser, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt tilknyttet koketopp og Waterguard/automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler tilknyttet vanninstallasjonene.

Bad

Lyst og delikat flislagt bad med varmekabler i gulv og innfelte downlights i himling. Badet er et prefabrikkert bad fra byggeår. Badet har nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant og speilskap med belysning over servant. Det er opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørbladet. Det ble montert nytt speilskap i 2024.

Toalettrom

Toalettrommet har flislagt gulv med sokkelfliser samt sparklet og malte plater på vegger og himling. Det er vegghengt toalett, servant med ettgreps blandebatteri og speil med belysning over servant. Toalettrommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørbladet.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet har en svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblelement. Rommet er malt i moderne fargetoner som gir et stilrent og harmonisk uttrykk. Herfra er det også utgang til en luftebalkong på 1 kvm. Gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap langs to av rommets vegger.

Soverom II og III

Boligens andre og tredje soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommene egner seg godt som både barnerom, gjesterom eller kontor. Det medfølger skap på begge rommene.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malte, glatte flater.

Himling: Malte, glatte flater. Nedsenket himling i entré med innfelte downlights.

Vedlikehold: Slipt og lakkert parkettgulv i 2023. Det ble lagt nye fliser med elektriske varmekabler i

entré i 2023. Overflatene på vegger og himling ble behandlet i 2023.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

Følgende innbo og løsøre medfølger ikke:

- Hyllene over TV i stue.
- Veggglamper i stue, på hovedsoverom og lampe på det ene soverommet(fuglen)
- Veggfeste tv
- Varmelampen ute på balkongen

Følgende innbo og løsøre medfølger:

- TV-benk.

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: 85 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Bod beliggende i U1

9. etasje

BRA-i: 85 m² Entré/gang, stue/kjøkken, toalettrom, bad/wc/vaskerom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
9. etasje
11 m²

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde i stuen er målt til ca. 281 cm.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 6 990 000,-

Andre utgifter

Innmelding i OBOS, 500 kr

Felleskostnader

Kr. 11 500,-/mnd

Felleskostnader inkluderer

Akonto varmtvann og fyring, internett, kommunale avgifter, forretningsfører, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

A konto oppvarming: kr. 1 098,-

Lån nr: 9820768469; IN lån 1 - Akonto renter: kr. 3 722,04,-

Lån nr: 9820768469; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr. 903,87,-

Garasje: kr. 550,-

Felleskostnader: kr. 5 226,-

Eiendomsskatten på kr. 349,-*4 faktureres kvartalsvis, med forfall i mai, juni, september og november.

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

Borettslaget har avtale om IN ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av sin del av fellesgjelden på felleslånet til borettslaget (lånummer 98207684694). Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Andelseieren vil da få redusert kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Dersom andel fellesgjeld innfris for denne leiligheten, vil felleskostnader med dagens rentenivå utgjøre ca. kr. 6 875,- per måned.

Formuesverdi - Primær

Kr. 1 981 500,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi

Oppgitt formuesverdi er hentet fra selgers skattekort for 2026.

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. 6 990 000,- (Prisantydning)

kr. 867 750,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 7 857 750,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 18 796,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 876 546,- (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:

301/236/229:

03.10.2006 - Dokumentnr: 471398 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf

Org.nr: 976 062 035

Offentlig veianlegg.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2009 - Dokumentnr: 117060 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon nr. 0862 i bygg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grunnboksdata

20.10.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer
92695870

Om borettslaget

Leiligheten er en del av Kværnerbakken borettslag med organisasjonsnummer 919 493 666.
Borettslaget består av 131 andeler.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Selskapet eier 5,4% av s 740 Kværnerbyen Utomhussameie. Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s 740. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s 740 og utgjør kr 54 453.

Vedtatte saker:

- 2026: Det er avdekket mangler ved fasadene i borettslaget. Takstmann Bert Ivar Thorsen har konkludert med at årsaken til at fasaderplater sprekker, er feilmontering. Årsaken er sammensatt i manglende forkorting, bruk av feil type skruer og at skruene er skrudd for hardt inn. Prisen for å utbedre skadene er estimert til kr. 2 960 000,-. Styret forfølger saken om mangler på fasadeplater, med mål om at OBOS og AF Gruppen tar ansvar og kostnadene med utbedring.
- 2026: Det er avdekket mangler på badrom i borettslaget. Flere har allerede varslet om at fliser løsner rundt sluket i dusjen. Takstmann Bernt Ivar Thorsen har konkludert med at årsaka er bruk av feil type avrettingsmasse under flisene. Prisen for å utbedre skadene er estimert til ca kr. 150.000,- pr bad. Styret forfølger saken om mangel på baderommene, med mål om at OBOS og AF Gruppen tar ansvar og kostnadene med utbedring.

Selger opplyser om at leilighetens bad ikke er berørt av dette.

Andel Fellesgjeld
Kr. 867 750,- pr. 13.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår per 13.10.2026:

Lånenummer: 98207684694, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats: 5,14% pa.
Saldo: kr 199200851,84
Andel av saldo: kr 867750,10
(siste termin 30-07-2058)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Borettslaget har avtale om IN ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av sin del av fellesgjelden på felleslånet til borettslaget (lånenummer 98207684694). Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Andelseieren vil da få redusert kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn

sammen med felleskostnadene. Dersom andel fellesgjeld innfris for denne leiligheten, vil felleskostnader med dagens rentenivå utgjøre ca. kr. 6 875,- per måned.

Andel Formue

Kr. 27 211,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettet regnskap for 2026: overskudd kr 3 119 826.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 10 131 282.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Utbedring av mangler ved fasadeplater er estimert til kr 2 960 000,-.
- Utbedring av mangler på badetrom er estimert til ca. kr 150 000,- pr. bad.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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.

Gebyr forkjøpsrett

Kr 8 406,-

Styregodkjennelse

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, 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.

- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- 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.

Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Dersom borettslagets forsikring benyttes må andelseier dekke egenandelen.

Dugnader

- Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Diverse opplysninger

Diverse

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at varmelampen som fremkommer på bildene av balkongen, ikke medfølger og vil bli fjernet før visning.

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.

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 godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtagelse 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

21.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler
Epost: ernest@notar.no

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.

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 bygningssakkyndig 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 gjennomgå 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>

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 dekningsalg 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 lenger 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.

Freserveien 9

Vedlegg

Tilstandsrapport
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.
januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

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

 4-roms andelsleilighet
 Freserveien 9, 0195 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 236, bnr. 229
 Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 13.10.2026

Rapportdato: 18.10.2026

Oppdragsnr.: 11745-1164

Eiendomsverdi ref nr: AV7185

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



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.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



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 ivarettatt. 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 kan 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 eksemplarframstilling 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 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet som ligger i byggets 9. etasje. Adkomst til leiligheten via felles oppgang og heis. Bygget er fra 2018. Leiligheten holder en god standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Det er balkong på ca. 10 kvm med adkomst fra stue. Luftebalkong på ca. 1 kvm med adkomst fra hovedsoverom. Nåværende eier kjøpte boligen i 2023 og det er gjort en del oppgraderinger på innvendige overflater og innredning i de siste årene.

Ifølge eier medfølger 1. stk. kjellerbod på ca. 8 kvm i byggets U1 (underetasje).

I tillegg til det medfølger det også 1. stk. parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i U 2 (underetasje). Markert med nr. 84.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

4-roms andelsleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.

Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.

Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdører med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra byggeåret.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.

Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.

Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Det er 2 stk. balkonger i betongkonstruksjoner.

Fra stue er det tilgang til vestvendt balkong på 10 kvm. Rekkverk i metall og delvis innglasset. Elektrisk markise gir skjerming for sol.

Balkongen har utelampe og stikkontakt. Treheller på gulvet.

Rekkverkshøyde ble målt til 1,24 m.

Luftebalkong med adkomst fra hovedsoverom. Betonggulv. Rekkverk i metall og fasadeplater. Rekkverkshøyde målt ca. 1,27 m.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er med parkett og flis.

Overflatebehandlet (oljet parkettgulv i 2023), lagt nye fliser med elektriske varmekabler på gulv i entre i 2023.

Det ble observert en del små hulrom på fliser i gangen. Ifølge eier firmaet som monterte fliser i entre/gang gikk konkurs og har ikke fikset det. Det anbefales nærmere undersøkelse, slik at det kan settes tiltak til utbedring.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet. Vegger og himling har malte, glatte flater. Nedsenket himling i entre med innfelt downlights.

Behandlet overflater i 2023.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

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

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Bygget er fra 2018 og trolig utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i byggesaken.

Det er betongtrapp.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang og personheis. Ikke vurdert på tilstandsnivå siden den er en fellesanliggende konstruksjon for hele bygget.

Innvendige dører er slette fabrikkklakkerte lettdører i malt trekarm med flat terskel for luftsirkulasjon. Glassdør mellom entre og stue/kjøkken.

Selv om innvendige dører er gitt tilstandsgrad TG1, kan det forekomme normal bruksslitasje samt behov for justering og vedlikehold. Slike forhold må påregnes og anses som normalt ved et eierskifte.

2 stk. garderobe i hovedsoverom hvor den ene er med speilfronter. Garderobeskap i et soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Denne kontrollen.

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Annet.

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

Prefabrikkert bad/wc/vaskerom med flislagt gulv og veggoverflater. Elektriske varmekabler på gulv. Nedsenket himling som er sparklet og malt og med innfelt downlights.

Nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass og vegghengt toalett. Innredning med nedfelt servant, opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Speilskap med belysning over servant. Plast sluk. Avtrekk og tilluft.

Baderom med standard fra byggeåret. Ifølge eier ble det montert ny speilskap i 2024.

I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner.

Manglende eller mangelfull dokumentasjon kan påvirke tilstandsgraden selv om det ikke er registrert synlige funksjonsavvik ved befaringen.

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

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med LED downlights. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 4 cm. Dørterskel målt til 1,5 cm.

Våtrommet har skjult vannnett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Prefabrikkert våtrom/baderomskabin. Det er plastsluk med synlig klemring, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 4 cm.

Det er skjult vannnett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Vannnette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel i innredningen, speilskap med belysning over servant, veggmontert toalett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass. Det er balansert ventilasjon. Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørbladet. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Bak dusjsone er det teknisk sjakt som umuliggjør boring fra bakside mot dusj for kontroll av fukt. Forholdet vurderes derfor som TGIU – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8. Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskeum i kompositt. Kjøkkenøy mot stue med sitteplasser. Stein benkeplate på toppen av kjøkkenøy. Det er integrert platetopp, fryser, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. LED belysning under overskapet. Det er montert komfyrvakt tilknyttet koketopp og Waterguard/automatisk lekkasjestopper/lekkasjevernslar tilknyttet vanninstallasjonene. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og sokkelfliser. Sparklet og malte plater på vegger og himling. Elektriske varmekabler på gulv. Vegghengt toalett, servant(fra 2024) med ett-greps blandebatteri. Speil og belysning over servant. Plast sluk. Avtrekk og tilluft. Fall til sluk er målt til 2,5 cm. Dørterskel på ca. 2 cm. Vegghengt toalett, servant med ett-greps blandebatteri og speil over servant (fra 2024).

Toalettrommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørbladet

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert i entre med kurser til de enkelte installasjonene. Anlegget består av vannmåler, fordelerstammer og hovedstoppekran.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

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

Det er balansert ventilasjon.

Flate terskler for luftsirkulasjon.

Det er fjernvarmeanlegg. Elektriske varmekabler på gulv i entre (fra 2024), på gulvet i toalettrom og på baderomsgulv. Radiatorer i stue/kjokken.

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

Varmtvann leveres fra bygningens sentrale varmtvannsanlegg og kostnader avregnes/dekkes gjennom felleskostnadene.

Individuell avlesnings-/forbruksmåler for varmtvann er plassert i fordelerskap.

Boligen er oppvarmet med radiatorer i stue fra felles varmebehandling/sentralfyring, elektriske varmekabler på flislagte gulv.

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

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Ifølge eier ble det lagt elektriske varmekabler i entré, koblet om lysbryter på soverom og koblet til lampe på toalettrom.

Det elektriske anlegget i boligen er opplyst å være etablert i 2017 og fremstår som utført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Anlegget er typisk oppbygget med skjult installasjon, fordelingskap med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt kurser dimensjonert etter forventet belastning og bruk.

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

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon.

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

Sikringssskap plassert i entre med automatsikringer. Tavlerom plassert i trappeoppgang.

Leiligheten er utstyrt med røykdetektorer/brannmeldere tilknyttet byggets felles brannalarmanlegg, samt automatisk sprinkleranlegg. Brannslukningsapparat fra 2025.

Anleggene inngår som en del av bygningens samlede branntekniske sikkerhetskonsept og skal bidra til tidlig deteksjon og varsling ved brann, samt begrense brann- og røykutvikling.

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

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

Anleggenes funksjon og kapasitet er ikke testet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms andelsleilighet

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

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

Parkeringsplass markert med nr. 84 i byggets U 2

Kjellerbod i byggets U 1.

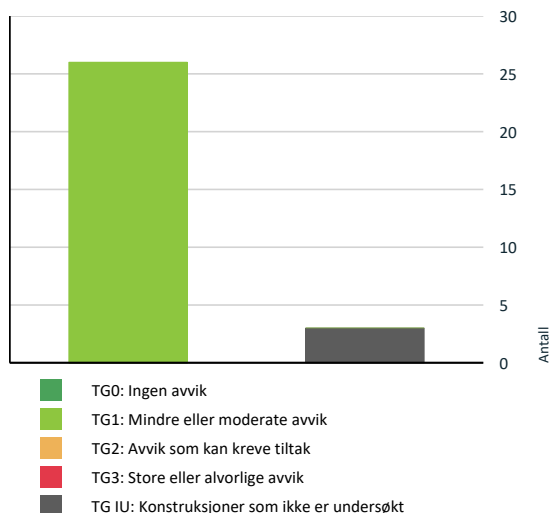
Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

[Gå til side](#)



Våtrom > 9 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

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

4-roms andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

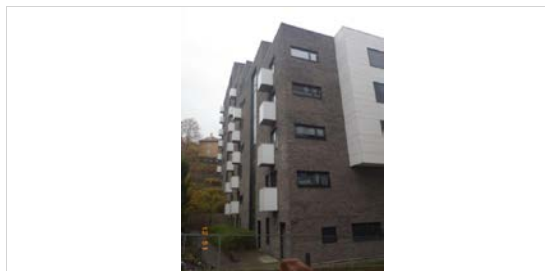


Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
4-roms andelsleilighet som ligger i boligblokkens 9 etasje. Adkomst til leiligheten via personheis og trappeoppgang. Det er balkong med adkomst fra stue/kjøkken og luftebalkong med adkomst fra hovedsoverom.
Leiligheten holder en generelt god standard på innvendige overflater, innredning og sanitærutstyr. Det er gjort en del oppgraderinger siden nåværende eier overtok leiligheten. Det medfølger 1 stk. kjellerbod. I tillegg medfølger det også 1 stk. P-plass markert med nr. 84 med elbillader i felles garasjeanlegg i byggets U 2.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradert kjøkken i 2024 samt oppgradert/fornytt innvendige overflater i 2023.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 3-lags energiglass fra byggeåret.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er 2 stk. balkonger i betongkonstruksjoner. Fra stue er det tilgang til vestvendt balkong på 10 kvm. Rekkverk i metall og delvis innglasset. Elektrisk markise gir skjerming for sol. Balkongen har utelampe og stikkontakt. Treheller på gulvet. Rekkverkshøyde ble målt til 1,24 m.

Luftbalkong med adkomst fra hovedsoverom. Betonggulv. Rekkverk i metall og fasadeplater. Rekkverkshøyde målt ca. 1,27 m.

INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med parkett og flis. Overflatebehandlet (oljet parkettgulv i 2023), lagt nye fliser med elektriske varmekabler på gulv i entre i 2023.

Det ble observert en del små hulrom på fliser i gangen. Ifølge eier firmaet som monterte fliser i entre/gang gikk konkurs og har ikke fikset det. Det anbefales nærmere undersøkelse, slik at det kan settes tiltak til utbedring.

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, glatte flater. Nedsenket himling i entre med innfelt downlights.

Behandlet overflater i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Det er utført kontroll av etasjeskiller og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.



Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Bygget er fra 2018 og trolig utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i byggesaken.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er betongtrapp.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang og personheis. Ikke vurdert på tilstandsnivå siden den er en fellesanliggende konstruksjon for hele bygget.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er slette fabrikkklakkerte lettdører i malt trekarm med flat terskel for luft sirkulasjon. Glassdør mellom entre og stue/kjøkken. Selv om innvendige dører er gitt tilstandsgrad TG1, kan det forekomme normal bruksslitasje samt behov for justering og vedlikehold. Slike forhold må påregnes og anses som normalt ved et eierskifte



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2 stk. garderobe i hovedsoverom hvor den ene er med speilfronter. Garderobeskap i et soverom.

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Annet.

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

Prefabrikkert bad/wc/vaskerom med flislagt gulv og veggoverflater. Elektriske varmekabler på gulv. Nedsenket himling som er sparklet og malt og med innfelt downlights. Nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass og vegghengt toalett. Innredning med nedfelt servant, opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Speilskap med belysning over servant. Plast sluk. Avtrekk og tilluft.

Baderom med standard fra byggeåret. Ifølge eier ble det montert ny speilskap i 2024.



VÅTROM

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner. Manglende eller mangelfull dokumentasjon kan påvirke tilstandsgraden selv om det ikke er registrert synlige funksjonsavvik ved befaringen. Iht. NS 3600:2025 legges det til grunn at søknadspliktige våtrom med krav om uavhengig kontroll (utført etter 01.01.2013) har en godkjent utførelse når det foreligger ferdigattest.

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med LED downlights.

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 4 cm. Dørterskel målt til 1,5 cm.

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Prefabrikkert våtrom/baderomskabin. Det er plastsluk med synlig klemring, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 4 cm.

Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflateledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.



9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel i innredningen, speilskap med belysning over servant, veggmontert toalett, nedsenket dusjhjørne med dusjdører i herdet glass.

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

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

9 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Bak dusjsone er det teknisk sjakt som umuliggjør boring fra baksida mot dusj for kontroll av fukt.

Forholdet vurderes derfor som TG1U – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8.

Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innsida i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning.

Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen.

KJØKKEN

9 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen med glatte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskeum i kompositt. Kjøkkenøy mot stue med sitteplasser. Stein benkeplate på toppen av kjøkkenøy.

Det er integrert platetopp, fryser, kjøleskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. LED belysning under overskapet.

Det er montert komfyrvakt tilknyttet koketopp og Waterguard/automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler tilknyttet vanninstallasjonene.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapport



9 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



9 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett, servant med ett-greps blandebatteri og speil over servant (fra 2024).



TOALETTRUM

9 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og sokkelfliser. Sparklet og malte plater på vegger og himling.

Elektriske varmekabler på gulv. Vegghengt toalett, servant(fra 2024) med ett-greps blandebatteri. Speil og belysning over servant. Plast sluk. Avtrekk og tilluft. Fall til sluk er målt til 2,5 cm. Dørterskel på ca. 2 cm.



9 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har balansert ventilasjon med avtrekk i himling og tilluft under dørrbladet

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Anlegget består av rør i rør- opplegg med fordelerskap plassert i entre med kurser til de enkelte installasjonene.

Anlegget består av vannmåler, fordelerstammer og hovedstoppekran.

Rørapplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon



TG I Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soillrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast. Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.

Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Flate terskler for luftsirkulasjon.

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

Beskrivelse

Det er fjernvarmeanlegg. Elektriske varmekabler på gulv i entre (fra 2024), på gulvet i toalettrom og på baderomsgulv. Radiatorer i stue/kjøkken.

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

TG I Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Tilstandsrapport

Det er sentral varmtvannsberedning.

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

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Ifølge eier ble det lagt elektriske varmekabler i entré, koblet om lysbryter på soverom og koblet til lampe på toalettrom.

Det elektriske anlegget i boligen er opplyst å være etablert i 2017 og fremstår som utført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Anlegget er typisk oppbygget med skjult installasjon, fordelingsskap med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt kurser dimensjonert etter forventet belastning og bruk.

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

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

Sikringsskap plassert i entre med automatsikringer. Tavlerom plassert i trappeoppgang.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er utstyrt med røykdetektorer/brannmeldere tilknyttet byggets felles brannalarmanlegg, samt automatisk sprinkleranlegg. Brannslukningsapparat fra 2025.

Anleggene inngår som en del av bygningens samlede branntekniske sikkerhetskonsept og skal bidra til tidlig deteksjon og varsling ved brann, samt begrense brann- og røykutvikling.

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



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

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

Anleggenes funksjon og kapasitet er ikke testet.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om radonsperren er korrekt utført og fungerer som forutsatt, med mulig risiko for radoninntrenging.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneluft og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

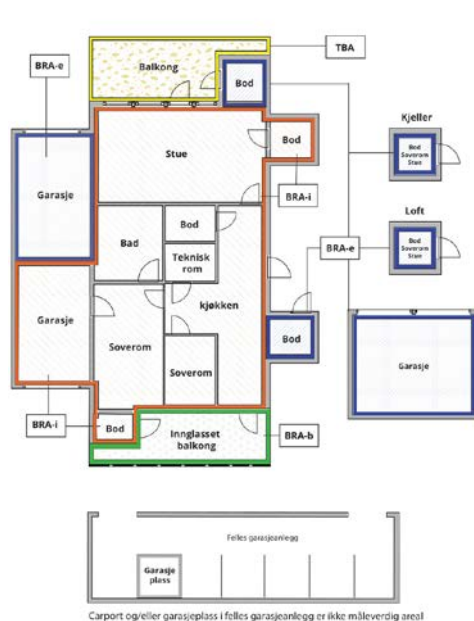
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Arealer

4-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9 Etasje	85			85	11
U 1		8		8	
SUM	85	8			11
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9 Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/wc/vaskerom		
U 1		Bod	

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde i stuen er målt til ca. 281 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Parkeringsplass markert med nr. 84 i byggets U 2

Kjellerbod i byggets U 1.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort en del oppgraderinger på innvendige overflater. Bl.a. lagt fliser med varmekabler i entre, nytt kjøkkeninnredning, overflatebehandlet parkett i noen rom samt fornying av innvendige overflater. Nærmere beskrivelse se egenerklæringsskjema.

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Magnus Brurås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	229		0	6694.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Freserveien 9

Hjemmelshaver

Kværnerbakken Borettslag

Kommentar

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
9002/KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG	919493666	9002	OBOS - 22 86 59 99	Brurås Magnus, Brurås Mina Therese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
84	100	2 080 000	27 211 31.12.2025	877 111 31.12.2025

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Freserveien ligger sentralt samt i et etablert og attraktivt boligområde i Kværnerbyen. Det er kort vei både til Ekeberg, Vålerenga og Oslo sentrum.

I nærmiljøet finner man et godt utvalg av servicetilbud – dagligvarebutikk, treningssenter, apotek, blomsterbutikk og spisesteder. Kværnerbyen er fortsatt under utvikling, og nye tilbud kommer stadig til. Uteområdene fremstår som pent opparbeidet med grøntarealer, vannspeil og gangveier.

Vannspeilet er et populært samlingspunkt året rundt – med bading og lek om sommeren, skøyter om vinteren, og feiringer som St. Hans. I tillegg finnes flere lekeplasser i gangavstand for de minste.

Kollektivtilbudet er godt utbygd, med flere busslinjer i umiddelbar nærhet og kort reisetid til sentrum. Området passer også godt for gående, med fine turveier som blant annet fører forbi Middelalderparken. Kort vei er det også til Ekebergsletta, ridesenteret og skulpturparken på Ekeberg.

I nabolaget finner man Vålerenga, kjent for sin sjarmerende trehusbebyggelse og hyggelige kafeer og butikker. Mot øst ligger Svartdalsparken og Svartdalen, med vakre turstier langs Alnaelva som fortsetter videre mot Østensjøvannet og Østmarka.

Med kort vei til Bjørvika er man også tett på et av Norges største byutviklingsområder, hvor både Operaen og Deichman bibliotek allerede er etablert, og flere kulturaktører er på vei inn. Kværnerbyen selv byr på et levende nærmiljø med turgrupper, treningsfelleskap og ulike kreative aktiviteter for beboerne.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellesarealer og er flott opparbeidet med blant annet sittegrupper, diverse beplantning, lekeapparater, gressplen og mer.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av boligblokker i bymiljø.

Felleskostnader

Månedlig felleskostnader er på ca. kr 11 499,92,- og inkluderer: Kommunale avgifter, trappevask, kapitalkostnader, kabel- TV, fiberbredbånd, felles byggningsforsikring, strøm fellesarealer, vaktmester, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	92695870			
Kommentar				
Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.				

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	13.10.2026	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.10.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.10.2026	Ferdigattest/brukstillatelse er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.10.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	16.10.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.10.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Freserveien 9, 0195 OSLO
Gnr 236 - Bnr 229
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO



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 minimumsinholdet 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 Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0093/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mina Therese Brurås	Magnus Brurås
Gateadresse	
Freserveien 9	
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?	
Ar	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 17-0093/26

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

Initialer selger: MTB, MB

1

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

Svar

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

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Document reference: 17-0093/26

- 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
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert enten skjeggkre eller sølvkre i fellesarealer, og noen i borettslaget har meldt funn i egne leiligheter

Document reference: 17-0093/26

Tilleggskommentar

Bom i flis i gang. Firmaet vi brukte slo seg konkurs før det ble rettet opp.

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseidendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0093/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mina Therese Brurås	dc2b04a0f69eeaccfec91 0cc1705d0e7338a0902	15.10.2026 20:41:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Brurås	4f59f8606fcff213e3df65f5 95074272b4d2207c	15.10.2026 20:44:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0093/26

- 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>

Oslo Eiendomsmegling AS
 Notar Oslo v/Michelle Monsen Sveen
 Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
 E-post: michelle@notar.no

Deres ref.: 17-0093/26 . Vår ref.: 0702-1-9002

Dato: 13.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kværnerbakken Borettslag
 Organisasjonsnr: 919493666
 Andelseier: Brurås, Magnus
 Medeier: Brurås, Mina Therese
 Leilighetsnummer: 9002
 Adresse: Freserveien 9, 0195 OSLO
 Andelsnummer: 84
 Gnr: 236
 Bnr: 229

Borettsinnskudd: Kr. 2 080 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 92695870.
- 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 spesifisering, 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.

Energiavregning: Ja Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd a kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00. Garasje følger leiligheten: Garasjeplass følger noen av leiligheten, for oversikt se borettslagets vedtekter. Det er også enkelte plasser som er omsettelige, internt i borettslag. For informasjon om de plassene det gjelder, se vedtektene. Ved omsetning av en omsettelig garasjeplass må det sendes melding til oef@obos.no slik at det blir gjennomført eierskifte på plassen. Gi styret beskjed på mail kvaernerbakken@styrerommet.no når disse plassene omsettes. Gebyr etter gjeldene satser. Bod følger leiligheten: Ja, for oversikt over hvilken leilighet som har hvilken bod, se vedtektene. Ansvarlig for nøkkel/nøkkelbrikke bestilling: Send en e-post til kvaernerbakken@styrerommet.no. Oppgi navn på boligselskap, leilighetsnummer, nøkkelnummer og antall nøkler/nøkkelnrikker som ønskes. Nøklene/nøkkelbrikkene sendes i postoppkrav. Andre eventuelle merknader: Viktig og nyttig informasjon vedrørende din bolig finner du på siden <https://boligperm.fdvweb.no/>. Velg <<Kværnerbakken", din bolig = leilighetsnummer, og registrer deg som bruker. Ved eierskifte må selger sørge for at tilgang til boligperm.no nullstilles slik at ny eier kan registrere seg på leiligheten. Dette gjøres ved å gjøre en henvendelse til styre med beskjed om at leilighet er solgt og at tilgang til boligperm skal nullstilles. Fra høsten 2018 kan styret kontaktes på kvaernerbakken@styrerommet.no. Evt. reklamasjoner sendes

ettermarked.bakken@obos.no. Mulighet for IN-innbetaling per 30.03 og 30.09 Kværnerbakken Brl energimerket 27.4.2020. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette boligselskap vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt. Felleskostnadene økes med 10% fra 01.juli 2024. Garasjeplass økes til 475,- kr pr mnd pr plass. Gjelder fra 01.juli.2024 <<Klient.Meglerbrev>>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207684694
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	199 200 851,84
Innfrielsesdato:	30.07.2058
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: 11 499,92,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	1 098,00	
Lån nr: 9820768469; IN lån 1 - Akonto renter	3 722,04	
Lån nr: 9820768469; IN lån 1 - Akonto avdrag	903,87	
Eiendomsskatt		348,25 fra 01.11.2026
Garasje	550,00	
Felleskostnader	5 226,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseloesporsel@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:	805,-
Fradragsberettigede kostnader:	45 810,-
Annen formue:	27 211,-
Gjeld:	877 111,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207684694
Restsaldo:	867 750,10
Kapitalkostnader:	4 211,04
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 867 750,10,-, 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 Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Ole Bråddli, e-post: kvaernerbakken@styrevernet.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 prisangivelse. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS

avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre

avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling 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.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir boretts til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 702

KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/702>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Bubarmøte

Avstemming og sjølve årsmøtet blir gjennomførte digitalt.

Tysdag 21.04 kl. 18.00 blir det likevel halde eit bebuarmøte i **Mangfoldhuset, Smeltedigelen 2**, der de har høve til å møte opp fysisk. Her kan vi snakke saman og svare på spørsmål knytte til sakene.

Merk at sjølve avstemminga skjer digitalt.

Saker til behandling

1. Val av møteleiar
2. Val av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallinga
4. Årsrapport og årsrekneskap
5. Fastsetjing av honorar
6. Val av tillitsvalde
7. Val av delegatar til OBOS sin generalforsamling
8. Mangel ved fasade.
9. Mangler på bad

- 10. Sykkel og skistativ
- 11. Leverandør av billader
- 12. Beredskap
- 13. Vedtektsendring knytt til velferdstilbud i Kværnerbakken Borettslag og bustadselskapa i Kværnerbyen

Med vennlig hilsen,
Styret i KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Val av møteleiar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møteleiaren sørgjer for at møtet blir gjennomført i samsvar med lova og har ansvar for at det blir ført protokoll. Dersom årsmøtet ikkje vel ein møteleiar, eller den foreslåtte møteleiaren ikkje blir vald, er styreleiaren møteleiar etter lova.

Styrets innstilling

Styreleiaren Ole Bråдли stiller som møteleiar.

Forslag til vedtak

Ole Bråдли velges

Sak 2

Val av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Val av ein eigar til å signera protokollen.

Styrets innstilling

Styrets forslag. Brit-Elin Ottestad

Forslag til vedtak

Brit-Elin Ottestad

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallinga

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vart foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalla på.

Styrets innstilling

Møteinnkallinga godkjennast

Forslag til vedtak
Møteinnkallinga godkjennast

Sak 4

Årsrapport og årsrekneskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsrekneskap

Styrets innstilling
Godkjennes

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsrekneskap blir godkjende.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 702 Kværnerbakken Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

Sak 5

Fastsetjing av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det blir foreslått å setje godtgjersla til styret til kr 242350, same som sist.

Styrets innstilling
Honorar blir fordelt etter prosentvis fordeling i styret, basert på ansvar, arbeidsoppgåver og resultat.

Forslag til vedtak
Styret si godtgjersle blir fastsett til kr 242350.

Sak 6

Val av tillitsvalde

Det skal veljast to styremedlemer og to varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mina Therese Brurås
- Nina Akubue Bakke

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amanda Cecilie Limseth
- Brit-Elin Ottestad
- Jan Ziemer
- Ørjan Jakobsen

Sak 7

Val av delegatar til OBOS sin generalforsamling

Vi skal velje delegatar til OBOS sin generalforsamling. Delegatane og varadelegatane sit i eitt år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ole Bråдли

Sak 8

Mangel ved fasade.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som andelseierne er kjent med, er det avdekket mangler ved fasaden. Takstmann Bert Ivar Thorsen har konkludert med at årsaken til at fasaderplater sprekker, er feilmontering. Årsaken er sammensatt i manglende forkorting, bruk av feil type skruer og at skruene er skrudd for hardt inn. Prisen for å utbedre skadene er estimert til kr 2.960.00,-

Styret forfølger kravet gjennom advokat, for å få OBOS og AF Gruppen til å ta ansvar og kostnadene med utbedring

Styrets innstilling

Styret forfølger saken om mangler på fasadeplater, med mål om at OBOS og AF Gruppen tar ansvar og kostnadene med utbedring

Forslag til vedtak

Styret forfølger saken om mangler på fasadeplater, med mål om at OBOS og AF Gruppen tar ansvar og kostnadene med utbedring

Sak 9

Mangler på bad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som andelseierne er kjent med, er det avdekket mangler på badrom. Mange har allerede varslet om at fliser løsner rundt sluket i dusjen. Takstmann Bernt Ivar Thorsen har konkludert med at årsaka er bruk av feil type avrettingsmasse under flisene. Prisen for å utbedre skadene er estimert til ca kr 150.000,- pr bad.

Styrets innstilling

Styret forfølger kravet gjennom advokat, for å få OBOS og AF Gruppen til å ta ansvar og kostnader med utbedring

Forslag til vedtak

Styret forfølger saken om mangel på baderommene, med mål om at OBOS og AF Gruppen tar ansvar og kostnadene med utbedring

Sak 10

Sykkel og skistativ

Forslag fremmet av:

Henrik Amlien Loretzen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er kommet inn forslag om: Ønsker å fremme forslag for å etablere en enkel vedlikeholdsstasjon for sykkel og ski. Ville det vært mulighet å etablere en dedikert plass for glidning/smøring av ski i felles område f eks sykkelbod? Et smøreboard med stikk i nærheten for glidning av ski. Og på sommertid er feste for enkel vedlikehold av sykkel?

Kanskje litt mer omfattende prosjekt, men de på mulighet for sykkelvask.

Styrets innstilling

Forslaget om å etablere ein vedlikehaldsstasjon for sykkel og ski i fellesareal blir avslått.

Styret viser til avgrensa plass i fellesareala, og vurderer behovet for ei slik ordning som lite. Nyten av tiltaket blir vurdert til ikkje å stå i forhold til plassbruk og eventuelle kostnader.

Forslag til vedtak

Forslag blir avslått

Sak 11

Leverandør av billader

Forslag fremmet av:

Daniel Zinsli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Etter Wattif-oppkjøpet av Mer har beboerne fått en vesentlig mer tungvint ladeløsning enn før - i stedet for å bare plugge inn kabelen og få en avregning er det nå en appstyrt løsning som flere ganger har vist seg å fungere ganske dårlig, og hvor man ofte må knote masse for å få startet ladingen, eller hvor hele systemet er nede over lang tid.

Ber om at styret utreder muligheten for å gå over til en annen driftsoperatør som tilbyr en enkel løsning tilsvarende den vi hadde før.

Styrets innstilling

Forslag blir avslått:

Styret har sett på innspelet, og meiner at vi ikkje skal gå vidare med å vurdere bytte av driftsoperatør for ladeløysinga.

Det har vore utfordringar både hos Telia og Wattif, så problema kan ikkje berre leggjast på Wattif. Ved overgangen vart det òg gjort nødvendige oppgraderingar av anlegget, og dette har medført kostnader for fellesskapen.

Det finst moglegheit for å setje opp individuelle innstillingar på laderane, slik at ein i stor grad berre kan kople til ladekabelen utan å måtte bruke appen aktivt kvar gong. Informasjon om dette ligg på Vibbo.

Anlegget slik det var tidlegare ville uansett ha hatt behov for oppgradering, og styret meiner derfor at dagens løysing er den beste innanfor dei rammene vi har.

Forslag til vedtak

Forslag blir avslått

Sak 12

Beredskap

Forslag fremmet av:

Sissel Antonsen Kulø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har ikke observert noe informasjon fra styret i forbindelse med beredskap i borettslaget. Jeg foreslår derfor at svikt i funksjoner som strøm, parkeringsrobot, vann, internet og evt. andre viktige fellestjenester som kan bli rammet i en krisesituasjon, blir tatt opp som sak på møtet.

Styrets innstilling

Forslaget blir avslått.

Beredskap knytt til bortfall av straum, vatn, internett, parkeringssystem og andre samfunnskritiske funksjonar ligg ikkje innanfor styret sitt ansvarsområde. Det er den enkelte bebuar sitt ansvar å ta omsyn til eigen beredskap.

Styret sitt ansvar er knytt til HMS og forsvarleg drift av borettslaget sine fellesinstallasjonar. Dette omfattar mellom anna oppfølging av pålagde servicar og kontrollar av heisar, dører, brannvarslingsanlegg og andre tekniske installasjonar i fellesareala.

Forslag til vedtak

Forslaget blir avslått.

Sak 13

Vedtektsendring knytt til velferdstilbod i Kværnerbakken Borettslag og bustadselskapa i Kværnerbyen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sjå vedlagde dokument i samband med forslag til vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Vedlegg

3. Kværnerbakken Sak vedtektsendring-Velforeningen.pdf

Styrets årsrapport

Oppsummering av året 2025

Styret sitt arbeid

I løpet av 2025 har styret halde åtte møte. Det første møtet vart gjennomført i mars, og i april vart det halde to møte i samband med førebuingane til årsmøtet. Det konstituerande møtet for det nye styret fann stad i mai. Vidare hadde styret møte i juni, august, september og november.

Drift og vedlikehald

Etter årsmøtet i 2025 har styret arbeidd målretta for å sikre ei trygg og forsvarleg drift, samt nødvendig vedlikehald av felles installasjonar og bygningsmasse. Trass i dette har det gjennom året oppstått fleire uventa utfordringar.

Garasjeanlegget har vore ramma av fleire driftsstans, sjølv etter både vask og service. Styret har vore i jamleg dialog med Metrisk for å sikre at anlegget fungerer som det skal. Etter ein ny gjennomgang frå leverandøren vart situasjonen noko betra, men det har framleis vore utfordringar. Nokre av stansane skuldast feil bruk, til dømes feilparkering, portar som blir tvinga opp, påkøyrslar og lause ladekablar.

Personeheisane er også oppdatert med nytt alarmsystem

Endringar hos leverandørar

Leverandøren av billadingssystemet vart i 2025 kjøpt opp av Wattif. Dette førte med seg fleire endringar i løysingane våre. Mellom anna vart ordninga med betaling gjennom Techem avvikla. I staden blir betalingskort no registrerte direkte, og beløpa vert trekte fortløpande etter faktisk forbruk. Det vart òg installert fleire nye ladarar tidleg i 2026.

Tekniske feil og vedlikehaldsbehov

Kjøleanlegget til søppelrommet slutta å fungere våren 2025. Det vart gjort fleire forsøk på reparasjon, men problemet lét seg ikkje løyse utan ei større teknisk utbetring. Kostnaden for denne utbetringa var om lag 80 000 kroner.

Det er også inngått avtale om fast service og vedlikehald av automatiske dører.

Større utfordringar gjennom året

Utover året vart det avdekt fleire moglege større feil som krev vidare oppfølging.

På fleire balkongar har det oppstått sprekker i fasadeplatene. Undersøkingar tyder på at dette mest truleg skuldast feilmontering i samband med oppføringa av bygga. Styret sette difor i gang prosessen med å melde saka inn til utbyggjar, og dette arbeidet held fram i 2026.

Det vart òg avdekt moglege feil på fleire bad. Problema ser ut til å vere knytte til avrettingsmassen som er brukt. I tillegg har fuger smuldra opp på fleire bad, særleg rundt sluk. Også desse forholda er melde inn til utbyggjar, og styret arbeider vidare med saka inn i 2026.

KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 919493666, KLIENTNR. 702

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 980 725	1 135 675
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		10 131 282	10 396 558
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 487 837	-2 361 773
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-6 900 318	-7 181 062
Innsk. øremerk. bankkto		-6 775	-7 634
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		31 606	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-1 039
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		767 958	845 050
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 748 683	1 980 725
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 388 061	2 667 437
Kortsiktig gjeld		-639 379	-686 712
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 748 683	1 980 725

KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 919493666, KLIENTNR. 702

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	14 017 643	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	8 047 500	22 412 680	22 591 476	23 038 000
Ladeinntekter elbil		5 080	0	0	0
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		22 080 224	22 412 680	22 591 476	23 038 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 171	-79 803	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-242 350	-216 150	-216 000	-242 350
Revisjonshonorar	6	-12 125	-11 000	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-183 470	-176 410	-186 000	-194 370
Konsulenthonorar		-193 858	-180 331	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-2 402 053	-1 818 763	-1 725 000	-1 744 050
Forsikringer		-423 356	-287 656	-368 000	-412 160
Kommunale avgifter	8	-1 582 275	-1 853 609	-1 995 000	-2 093 100
Kostnader sameie	21	-370 106	-223 162	0	0
Energi/fyring	9	-565 828	-655 771	-1 000 000	-1 335 984
TV-anlegg/bredbånd		-571 443	-515 496	-530 000	-545 900
Andre driftskostnader	10	-832 465	-774 221	-903 500	-917 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 413 500	-6 792 373	-7 035 500	-7 598 174
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		14 666 723	15 620 307	15 555 976	15 439 826
Innbetalt andel fellesgjeld		6 900 318	7 181 062	0	0
DRIFTSRESULTAT		21 567 041	22 801 369	15 555 976	15 439 826
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	94 091	30 286	0	0
Finanskostnader	12	-11 529 850	-12 435 097	-12 320 000	-12 320 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 435 759	-12 404 811	-12 320 000	-12 320 000
ÅRSRESULTAT		10 131 282	10 396 558	3 235 976	3 119 826
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		10 131 282	10 396 558		

KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 919493666, KLIENTNR. 702

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	436 100 000	436 100 000
Tomt		80 900 000	80 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	77 100	108 706
Øremerkede bankinnskudd		285 185	237 146
SUM ANLEGGSMIDLER		517 362 285	517 345 852
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 161	0
Forskuddsbetalte kostnader		655 922	571 713
Andre kortsiktige fordringer		0	216 432
Energiavregning	18	98 782	0
Driftskonto OBOS-banken		1 046 832	666 212
Sparekonto OBOS-banken		1 562 364	1 213 080
SUM OMLØPSMIDLER		3 388 061	2 667 437
SUM EIENDELER		520 750 346	520 013 288
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 131 * 5000		655 000	655 000
Annen egenkapital	14	95 579 573	85 448 291
SUM EGENKAPITAL		96 234 573	86 103 291
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	216 810 592	226 198 747
Borettsinnskudd	16	206 800 000	206 800 000
Annen langsiktig gjeld	17	265 803	224 539
SUM LANGSIKTIG GJELD		423 876 395	433 223 286
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		577 307	470 012
Påløpte renter		58 093	66 747
Energiavregning		0	149 953
Annen kortsiktig gjeld	19	3 981	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		639 379	686 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 750 346	520 013 288

Pantstillelse	20	517 000 000	518 000 000
Garantiansvar	21	54 453	207 809

Oslo, 19.03.2026

Styret i Kværnerbakken Borettslag

Ole Bråkli

Dan Thanh Huynh

Håvard Jakobsen

Nina Akubue Bakke

Thea Sofie Kjelland Verngård

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-forringelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekskonto 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**

Eiendomsskatt	82 704
Felleskostnader	7 331 496

Garasje	633 300
Kapitalkostnader IN I	14 100 265
Reg.kapitalkostnader IN I	-82 622
Fratrekk kapitalkostnader	-14 017 643
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 047 500

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetalt egenandel forsikringssak fra 2024	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	10 000

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-34 171
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 171

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-242 350
SUM STYREHONORAR	-242 350

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-12 125
SUM REVISJONSHONORAR	-12 125

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-224 547
Drift/vedlikehold VVS	-270 890
Drift/vedlikehold elektro	-124 892
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-148 888
Drift/vedlikehold heisanlegg	-232 150
Drift/vedlikehold brannsikring	-333 947
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-327 416
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-718 067
Egenandel forsikring	-16 764
Kostnader dugnader	-4 492
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 402 053

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-82 650
Vann- og avløpsgebyr	-933 605

Renovasjonsgebyr	-566 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 582 275

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-565 828
SUM ENERGI / FYRING	-565 828

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 102
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 709
Annet driftsmateriale	-4 024
Vaktmestertjenester	-264 545
Vakthold	-127 041
Renhold ved firmaer	-294 361
Snørydding	-33 596
Andre driftskostnader	-35 127
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 709
Kontingenter	-29 400
Bank- og kortgebyr	-2 955
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-832 465

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	29 819
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 206
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 059
Andre renteinntekter	3 007
SUM FINANSINNTEKTER	94 091

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-11 529 806
Andre rentekostnader	-44
SUM FINANSKOSTNADER	-11 529 850

NOTE 13**BYGNINGER**

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

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

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 413 807
Egenkapital fra IN tidligere	80 584 745
Egenkapital fra IN 2025	6 900 318
Reduksjon EK fra IN	-2 319 297
SUM ANNEN EGENKAPITAL	95 579 573

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

NOTE: 15**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån.

Renter 31.12: 4,89%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018 -310 200 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 3 416 508

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 487 837

Nedbetalt tidligere, IN 80 584 745

Nedbetalt i år, IN 6 900 318

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-216 810 592
-----------------------------------	---------------------

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 16**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-206 800 000
-----------------	--------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-206 800 000
----------------------------	---------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-265 803
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-265 803
-----------------------------------	-----------------

NOTE 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger fjernvarme (a konto)	-1 333 986
---	------------

Forskuddsinnbetalinger strøm el-bil (a konto)	-56 000
---	---------

SUM INNETEKTER	-1 389 986
-----------------------	-------------------

KOSTNADER

Techem	94 503
--------	--------

Fjernvarme	1 394 265
------------	-----------

SUM KOSTNADER	1 488 768
----------------------	------------------

SUM ENERGIIVREGNING	98 782
----------------------------	---------------

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

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

NOTE 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gjeld til ansatte og eiere	-3 981
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 981

NOTE 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	206 800 000
Pantelån	216 810 592
Beregnete IN forpliktelser	85 165 766
TOTALT	508 776 358

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

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

NOTE 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 5,4% av s 740 Kværnerbyen Utomhussameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s 740. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i s 740 og utgjør kr 54 453.

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

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



Til generalforsamlingen i Kværnerbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kværnerbakken 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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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

Vedlegg 2

20 av 22 Kværnerbakken Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
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, 25. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Saksfremlegg til Årsmøte Kværnerbakken Borettslag

Forslag til vedtektsendring i Kværnerbakken 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 Kapittel 10 blir endret med ny overskrift til

Fellesanliggende: Utomhusarealene og velferdstilbud i Kværnerbyen

2. **Det tillegges under kapittel 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 pådriver 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 til som pkt. 10-5.**

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

4. **Nåværende pkt 10-5 Info vedr parkering flyttes til pkt 10-6**
5. **Nåværende pkt 10-6 Bruk av robotparkeringssystem flyttes til pkt 10-7**

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 21.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.04.26

Selskapsnummer: 702 Selskapsnavn: KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Val av møteleder Ole Brådlı velges ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Val av protokollvitne Brit-Elin Ottestad ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallinga Møteinnkallinga godkjennast ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsrekneskap

Årsrapport og årsrekneskap blir godkjende.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsetjing av honorar

Styret si godtgjersle blir fastsett til kr 242550.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Val av tillitsvalde

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Mina Therese Brurås

☐ Nina Akubue Bakke

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Amanda Cecilie Limseth

☐ Brit-Elin Ottestad

☐ Jan Ziemer

☐ Ørjan Jakobsen

Sak 7 Val av delegatar til OBOS sin generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Ole Bråдли

Sak 8 Mangel ved fasade.

Styret forfølger saken om mangler på fasadeplater, med mål om at OBOS og AF Gruppen tar ansvar og kostnadene med utbedring

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Mangler på bad Styret forfølger saken om mangel på baderommene, med mål om at OBOS og AF Gruppen tar ansvar og kostnadene med utbedring ☐ For ☐ Mot
Sak 10 Sykkel og skistativ Forslag blir avslått ☐ For ☐ Mot
Sak 11 Leverandør av billader Forslag blir avslått ☐ For ☐ Mot
Sak 12 Beredskap Forslaget blir avslått. ☐ For ☐ Mot
Sak 13 Vedtektsendring knytt til velferdstilbud i Kværnerbakken Borettslag og bustadselskapa i Kværnerbyen Endring godkjennes ☐ For ☐ Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 919493666

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. april kl. 09:00 til 24. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Val av møteiar

Møteleiar sørger for at møtet blir gjennomført i samsvar med lova og har ansvar for at det blir ført protokoll. Dersom årsmøtet ikkje vel ein møteiar, eller den føreslåtte møteleiar ikkje blir vald, er styreleiar møteiar etter lova.

Styrets innstilling

Styreleiar Ole Bråkli stiller som møteiar.

Forslag til vedtak:

Ole Bråkli velges



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Val av protokollvitne

Val av ein eigar til å signera protokollen.

Styrets innstilling

Styrets forslag. Brit-Elin Ottestad

Forslag til vedtak:

Brit-Elin Ottestad



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallinga

Det vart foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalla på.

Styrets innstilling

Møteinnkallinga godkjennast

Forslag til vedtak:

Møteinnkallinga godkjennast



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsrekneskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsrekneskap

Styrets innstilling
Godkjennes

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsrekneskap blir godkjende.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 17
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsetjing av honorar

Det blir foreslått å setje godtgjersla til styret til kr 242350, same som sist.

Styrets innstilling
Honorar blir fordelt etter prosentvis fordeling i styret, basert på ansvar, arbeidsoppgåver og resultat.

Forslag til vedtak:
Styret si godtgjersle blir fastsett til kr 242350.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 15
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Val av tillitsvalde

Det skal veljast to styremedlemer og to varamedlem.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Nina Akubue Bakke (40 stemmer)
Mina Therese Brurås (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Nina Akubue Bakke
Mina Therese Brurås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Amanda Cecilie Limseth (27 stemmer)

Brit-Elin Ottestad (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ørjan Jakobsen

Amanda Cecilie Limseth

Brit-Elin Ottestad

Jan Ziemer

7. Val av delegatar til OBOS sin generalforsamling

Vi skal velje delegatar til OBOS sin generalforsamling. Delegatane og varadelegatane sit i eitt år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Bråдли (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Bråдли

8. Mangel ved fasade.

Som andelseierne er kjent med, er det avdekket mangler ved fasaden. Takstmann Bert Ivar Thorsen har konkludert med at årsaken til at fasaderplater sprekker, er feilmontering. Årsaken er sammensatt i manglende forkorting, bruk av feil type skruer og at skruene er skrudd for hardt inn. Prisen for å utbedre skadene er estimert til kr 2.960.00,-

Styret forfølger kravet gjennom advokat, for å få OBOS og AF Gruppen til å ta ansvar og kostnadene med utbedring

Styrets innstilling

Styret forfølger saken om mangler på fasadeplater, med mål om at OBOS og AF Gruppen tar ansvar og kostnadene med utbedring

Forslag til vedtak:

Styret forfølger saken om mangler på fasadeplater, med mål om at OBOS og AF Gruppen tar ansvar og kostnadene med utbedring



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Mangler på bad

Som andelseierne er kjent med, er det avdekket mangler på baderom. Mange har allerede varslet om at fliser løsner rundt sluket i dusjen. Takstmann Bernt Ivar Thorsen har konkludert med at årsaka er bruk av feil type avrettingsmasse under flisene. Prisen for å utbedre skadene er estimert til ca kr 150.000,- pr bad.

Styrets innstilling

Styret forfølger kravet gjennom advokat, for å få OBOS og AF Gruppen til å ta ansvar og kostnader med utbedring

Forslag til vedtak:

Styret forfølger saken om mangel på baderommene, med mål om at OBOS og AF Gruppen tar ansvar og kostnadene med utbedring



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Sykkel og skistativ

Fremmet av: Henrik Amlie Loretzen

Det er kommet inn forslag om: Ønsker å fremme forslag for å etablere en enkel vedlikeholdsstasjon for sykkel og ski. Ville det vært mulighet å etablere en dedikert plass for glidning/smøring av ski i felles område f eks sykkelbod? Et smørebord med stikk i nærheten for glidning av ski. Og på sommertid er feste for enkel vedlikehold av sykkel?

Kanskje litt mer omfattende prosjekt, men de på mulighet for sykkelvask.

Styrets innstilling

Forslaget om å etablere ein vedlikehaldsstasjon for sykkel og ski i fellesareal blir avslått.

Styret viser til avgrensa plass i fellesareala, og vurderer behovet for ei slik ordning som lite. Nyten av tiltaket blir vurdert til ikkje å stå i forhold til plassbruk og eventuelle kostnader.

Forslag til vedtak:

Forslag blir avslått



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Leverandør av billader

Fremmet av: Daniel Zinsli

Hei,

Etter Wattif-oppkjøpet av Mer har beboerne fått en vesentlig mer tungvint ladeløsning enn før - i stedet for å bare plugge inn kablet og få en avregning er det nå en appstyrt løsning som flere ganger har vist seg å fungere

ganske dårlig, og hvor man ofte må knote masse for å få startet ladingen, eller hvor hele systemet er nede over lang tid.

Ber om at styret utreder muligheten for å gå over til en annen driftsoperatør som tilbyr en enkel løsning tilsvarende den vi hadde før.

Styrets innstilling

Forslag blir avslått:

Styret har sett på innspelet, og meiner at vi ikkje skal gå vidare med å vurdere bytte av driftsoperatør for ladeløysinga.

Det har vore utfordringar både hos Telia og Wattif, så problema kan ikkje berre leggjast på Wattif. Ved overgangen vart det òg gjort nødvendige oppgraderingar av anlegget, og dette har medført kostnader for fellesskapen.

Det finst moglegheit for å setje opp individuelle innstillingar på laderane, slik at ein i stor grad berre kan kople til ladekabelen utan å måtte bruke appen aktivt kvar gong. Informasjon om dette ligg på Vibbo.

Anlegget slik det var tidlegare ville uansett ha hatt behov for oppgradering, og styret meiner derfor at dagens løysing er den beste innanfor dei rammene vi har.

Forslag til vedtak:

Forslag blir avslått



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Beredskap

Fremmet av: Sissel Antonsen Kulø

Jeg har ikke observert noe informasjon fra styret i forbindelse med beredskap i borettslaget. Jeg foreslår derfor at svikt i funksjoner som strøm, parkeringsrobot, vann, internet og evt. andre viktige fellestjenester som kan bli rammet i en krisesituasjon, blir tatt opp som sak på møtet.

Styrets innstilling

Forslaget blir avslått.

Beredskap knytt til bortfall av straum, vatn, internett, parkeringssystem og andre samfunnskritiske funksjonar ligg ikkje innanfor styret sitt ansvarsområde. Det er den enkelte bebuar sitt ansvar å ta omsyn til eigen beredskap.

Styret sitt ansvar er knytt til HMS og forsvarleg drift av borettslaget sine fellesinstallasjonar. Dette omfattar mellom anna oppfølging av pålagde servicar og kontrollar av heisar, dører, brannvarslingsanlegg og andre tekniske installasjonar i fellesareala.

Forslag til vedtak:

Forslaget blir avslått.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Vedtektsendring knytt til velferdstilbud i Kværnerbakken Borettslag og bustadselskapa i Kværnerbyen

Sjå vedlagde dokument i samband med forslag til vedtektsendring.

Forslag til vedtak:

Endring godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.
- (3) Borettslaget står fritt til å velge forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning beslutes 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Utomhusarealene i Kværnerbyen

10-1 Utomhuseiendommen

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

10-2 Eierandel i utomhuseiendommen

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

10-3 Bruksrett til kjørbare atkomstvei

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

10-4 Endring

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

10-5 Info vedr. parkering

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

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

10-6 Bruk av Robotparkeringssystem

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

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDLEGG 1 KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 29.06.2018

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 03.04.2018
Sist endret på generalforsamling 14.05.2019

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

§ 4 Parkering

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

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

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

§ 5. Rensing av sluk på terrasse

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8. Fasadeendringer

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

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

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

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

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet/brannvern

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

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

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

§ 10. Bruk av grill og balkongene

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

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

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

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

§ 11 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§12. Brudd på husordensreglene

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

§ 13 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

....., den! Andelseiers underskrift:

....., den! Medeiers underskrift:

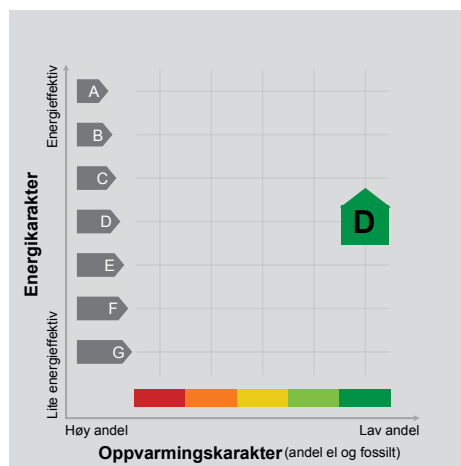
Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 8. Styret avslår søknaden på grunn av.....
-
-, den! Styrets leder:



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester KVÆRNERBAKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300388644
Merkenummer	Energiattest-2025-220113
Dato	12.12.2025
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.

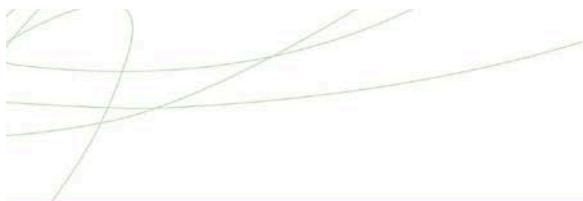
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

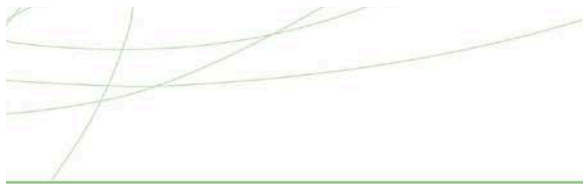
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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:	85
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 energimerkeordningen. 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>)

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.

På siden www.enova.no/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 enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Freserveien 9	300388644	H0901	0	0	84
Freserveien 11	300388647	H1001	0	0	44

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	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	85 m ²
Areal tak	85 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	85 m ²
Totalt BRA	85 m ²
Oppvarmet luftvolum	221 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	131,7 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,75 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,54 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,83
Oppvarmingsystem(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	24.4.2020
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	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	COWI

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	37,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	32,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	13,0 kWh/år
Pumper	1,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	143,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 990 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,82 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 304 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	152,82 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 990 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 685 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 304 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 990 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Freserveien 9 - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

 Kværner	3 min 
Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 74	0.2 km
 Oslo Hospital	15 min 
Linje 13, 19	1.3 km
 Ryen	24 min 
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.8 km
 Oslo S	6 min 
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km
 Oslo Gardermoen	34 min 

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	13 min 
449 elever, 25 klasser	1 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.)	15 min 
319 elever, 22 klasser	1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	21 min 
178 elever, 17 klasser	1.5 km
Kampen skole (1-7 kl.)	22 min 
487 elever, 21 klasser	1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	14 min 
617 elever, 44 klasser	1.1 km
Etterstad videregående skole	17 min 
588 elever, 41 klasser	1.4 km
Kongshavn videregående skole	6 min 
550 elever	3.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

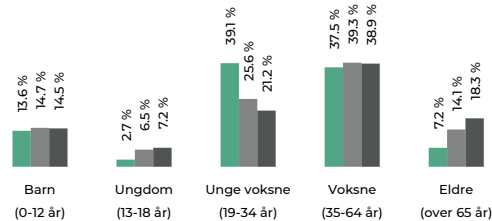
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kværnerbyen/Svartdalsparken	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)	2 min 
75 barn	0.2 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år)	6 min 
300 barn	0.5 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år)	9 min 
72 barn	0.7 km

Dagligvare

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



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 naboeene 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

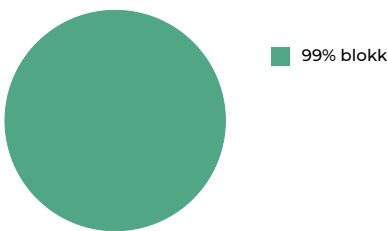
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

🏠 Vålerenga skole	11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
🏠 Gamlebyen skole	12 min 🚶
Ballspill	1.1 km
🏠 FitnessRoom Kværnerbyen	3 min 🚶
🏠 Mudo Gym Etterstad	14 min 🚶

Boligmasse



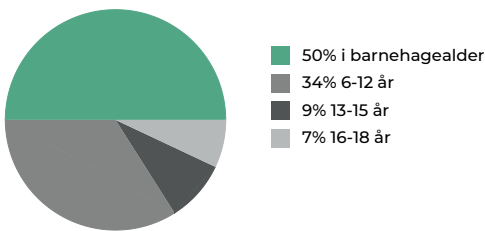
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

Sitat fra en lokalkjent

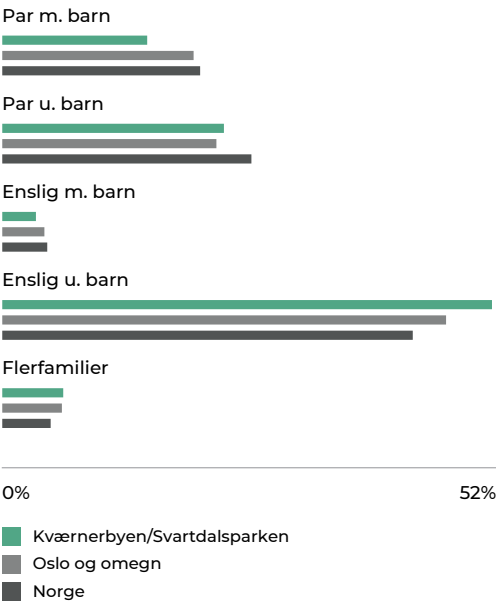
Varer/Tjenester

📦 Barcode	22 min 🚶
📦 Ditt apotek Kværnerbyen	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

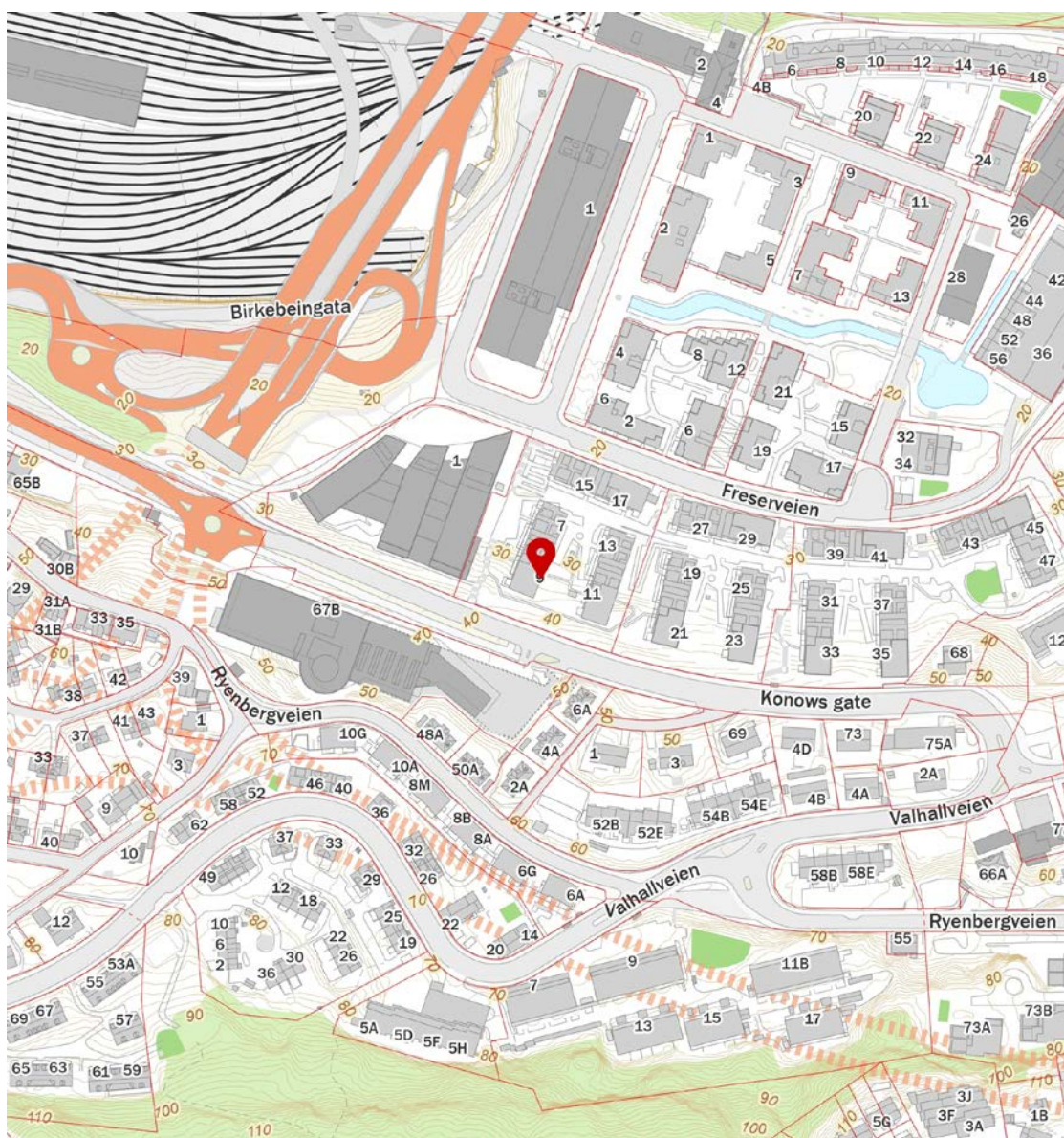
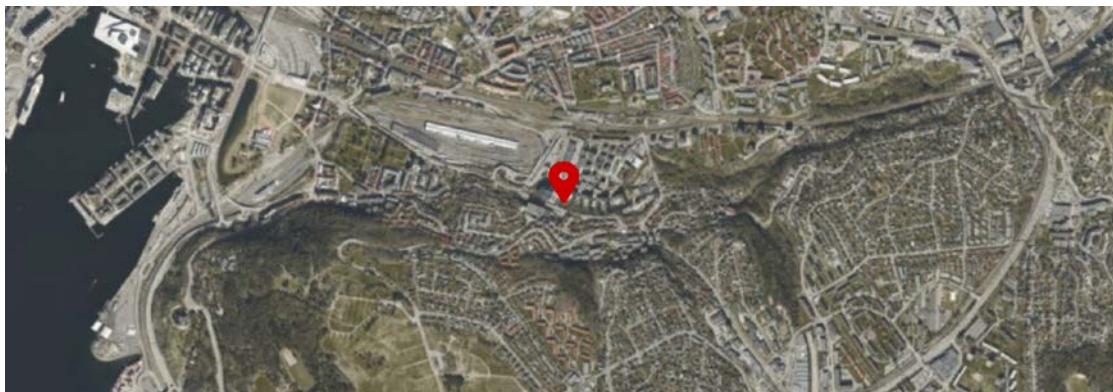


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 naboeene 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.

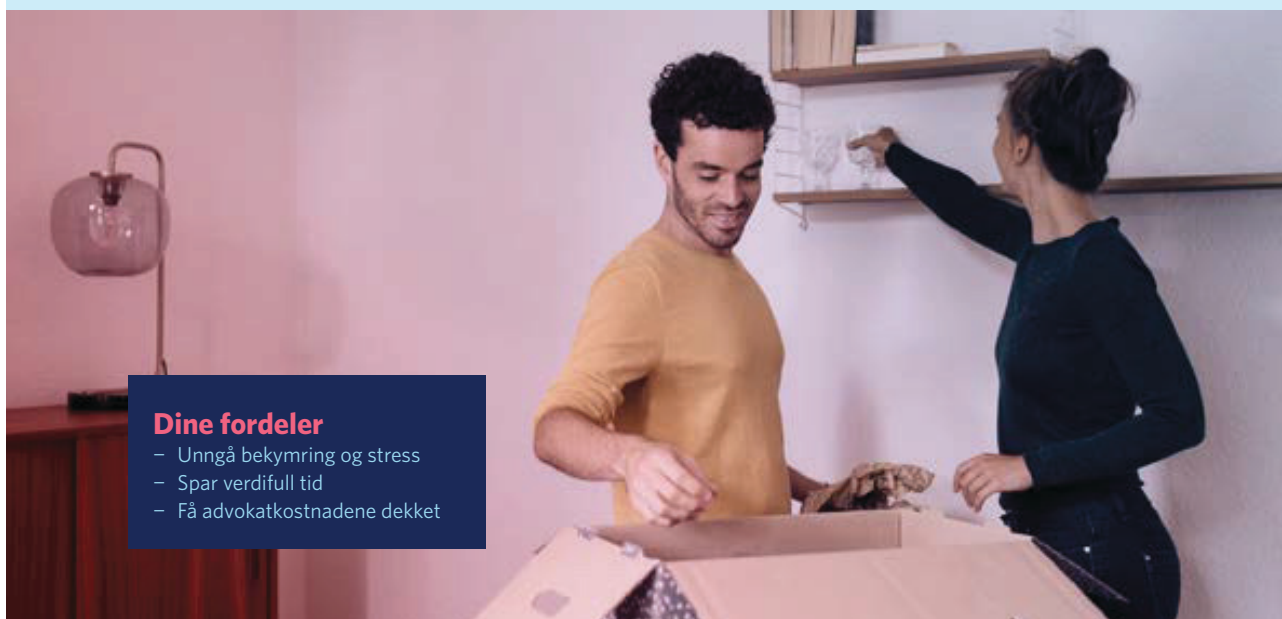
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.

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 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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.

K 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 kontakinformasjon, 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse
Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

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

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

E-mail: _____

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 budgivning. 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: _____

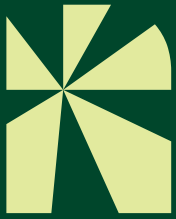
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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.