



TURBINVEIEN 19  
VEDLEGG TIL  
SALGSOPPGAVE






PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport  
Egenerklæring  
Meglers verdivurdering  
Energiattest  
Boligmappa  
Samsvarserklæring  
Megleropplysninger  
Årsmøteprotokoll 05.05.2024  
Innkalling årsmøte 2024  
Husordensregler  
Vedtekter  
Godkjente tegninger  
Ferdigattest  
Byggoversikt  
Områdekart oversikt felt  
Reguleringskart  
Reguleringsbestemmelser  
Reguleringsbestemmelser - eiendommen  
grenser til denne  
Løsøre og tilbehør  
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

 Leilighet  
 Turbinveien 19, 0195 OSLO  
 OSLO kommune  
 gnr. 236, bnr. 231  
 Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.06.2024

Rapportdato: 18.06.2024

Oppdragsnr.: 14158-2010

Referansenummer: OJ1397

Autorisert foretak: OP Arnesen AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Peter Arnesen



**OP Arnesen AS**  
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig  
Telefon. 950 70 070



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## OP Arnesen AS

### Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen  
Uavhengig Takstingeniør  
op@oparnesen.no  
950 70 070



0110-10000  
0110-10000  
0110-10000  
0110-10000

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet fra 2015 med sentral og attraktiv beliggenhet i Kværnerbyen.

Terrasse på 30 m<sup>2</sup>.

Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Boligen er en hjørneleilighet med vinduer på 2 sider.

Takhøyden er på 2,62 m.

Leiligheten består av entrè/gang, bad, stue/kjøkken, garderoberom og 3 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 6 m<sup>2</sup>.

Badet ble rehabilitert som garantisak i regi av OBOS i 2018.

Det er opplyst om nymalte overflater i 2022 utført av profesjonelt malerfirma. Overflater på hovedsoverommet ble malt i regi av forrige eier.

Montert lamper og flyttet stikkontakt i 2023.

Oppvarming med radiator fra fjernvarmeanlegg.  
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.  
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

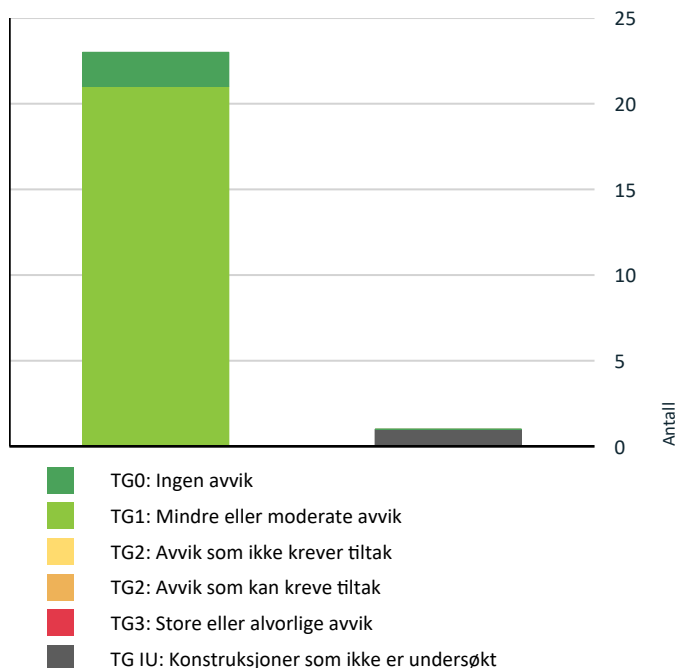
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.

Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Bygning generelt**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2015

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Bolig

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Moderne boligblokk over 6 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.

Fundamenter, bærekonstruksjoner, vegger mellom leilighetene og etasjeskiller er av betong.

Fasader består av teglsteinsforblending og fasadeplater.

Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

### Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

### Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 35 dB.

Balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 30 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

Gulvoverflate av trykkimpregnerte terrassebord.

Utelys, stikkontakter og terrassemarkise med fjernbetjening.

## INNSENDIG

### Overflater

Gulvoverflate består av eikeparkett. Malte vegger og himlinger.

Nedforet himling med innfelte downlights i entrè/gang og på badet.

Eier opplyser om nymalte overflater i 2022 utført av profesjonelt malerfirma. Overflater på hovedsoverrommet ble malt i regi av forrige eier.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.

Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.

Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

### Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

### Innvendige dører

Malte glatte dører. Skyvedør til et soverom.

Glassdør mellom entrè/gang og stue/kjøkken.

### Innvendig solavskjerming

Måltilpassede plissègardiner i alle vinduer og terrassedør.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Rehabiliterert som garantisak i regi av OBOS i 2018.

### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte downlights.

### 1. ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.

Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

Funksjonskravet er 25 mm.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuksikring med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skap og heldekkende komposittvask.
- Innmurt speil.
- Overskap.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## 1. ETASJE > BAD

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med fronter i hvit høyglans og heltre benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning. Komfyrvakt. Integreerte hvitevarer som består av:

- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann. Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert over himlingen på badet.

### Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

### Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

### Bredbåndstilknytning

Kabel-TV og bredbånd.

### Vannbåren varme

Oppvarming med radiator fra fjernvarmeanlegg.

### Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

# Tilstandsrapport

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.  
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.  
Det er 9 fordelingskurser  
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.  
Det er montert lamper og flyttet stikkontakt i 2023.  
Samsvarserklæring er fremvist.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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



## Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg. Sprinkleranlegg.  
Brannslukningsapparat.

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

# 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

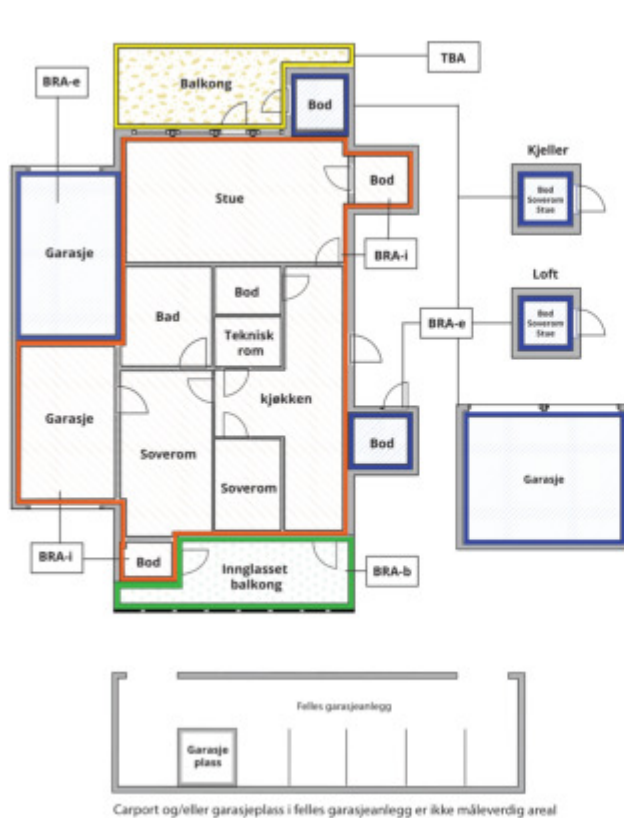
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	78			78	30		78
Kjeller		6		6			6
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>6</b>			<b>30</b>		<b>84</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Garderobrom		
Kjeller		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	74	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Joshua William Hornby	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	231		0	3476 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Turbinveien 19, 0195 OSLO

### Hjemmelshaver

Francis Borettslag

### Kommentar

Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Francis Borettslag	914147816		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Joshua William Hornby og Marte Kristiane Hornby

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

41

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Kværnerbyen.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Om tomten

Eiet tomt på 3476 m<sup>2</sup> som tilhører Borettslaget.

### Parkering

Parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

### Bebyggelsen

Området består av moderne boligblokker.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2024	Utfylt av eier.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	13.06.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	11.06.2024	Opplysninger om hjemmel. byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QJ1397>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	306240166		
<b>Adresse</b>	Turbinveien 19		
<b>Postnummer</b>	0195	<b>Poststed</b>	OSLO
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2022	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	2år0mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>		<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Marte Kristiane	<b>Selger1etternavn</b>	Hornby
<b>Selger2fornavn</b>	Joshua William	<b>Selger2etternavn</b>	Hornby

## 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

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Badet ble erstattet ved reklamasjonsak mot utbygger under tidligere eiers eiertid. Vi har ingen ytterligere kjennskap til dette.

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Protech Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Flytte stikkontakt og montere lamper. Montere opp lampe over kjøkkenøy og montere opp lampe over spisebord i stua, flyttet stikkontakt på soverommet

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Samsvarserklæring fra Protech Elektro AS

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

Nei  Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

Installert i 2022

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

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

Nei  Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

Vi kjenner ikke til at det har blitt foretatt radonmåling

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Borettslaget har en pågående dialog med OBOS vedr. utendørs trapp på fellesområde ned mot vannet (mulig erstatningssak)

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Borettslaget vurderer en økning av felleskostnader basert på generell prisvekst i samfunnet

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- 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/er en næringsseiendom
- 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 selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Hornby, Joshua William

-----  
*Signert av*

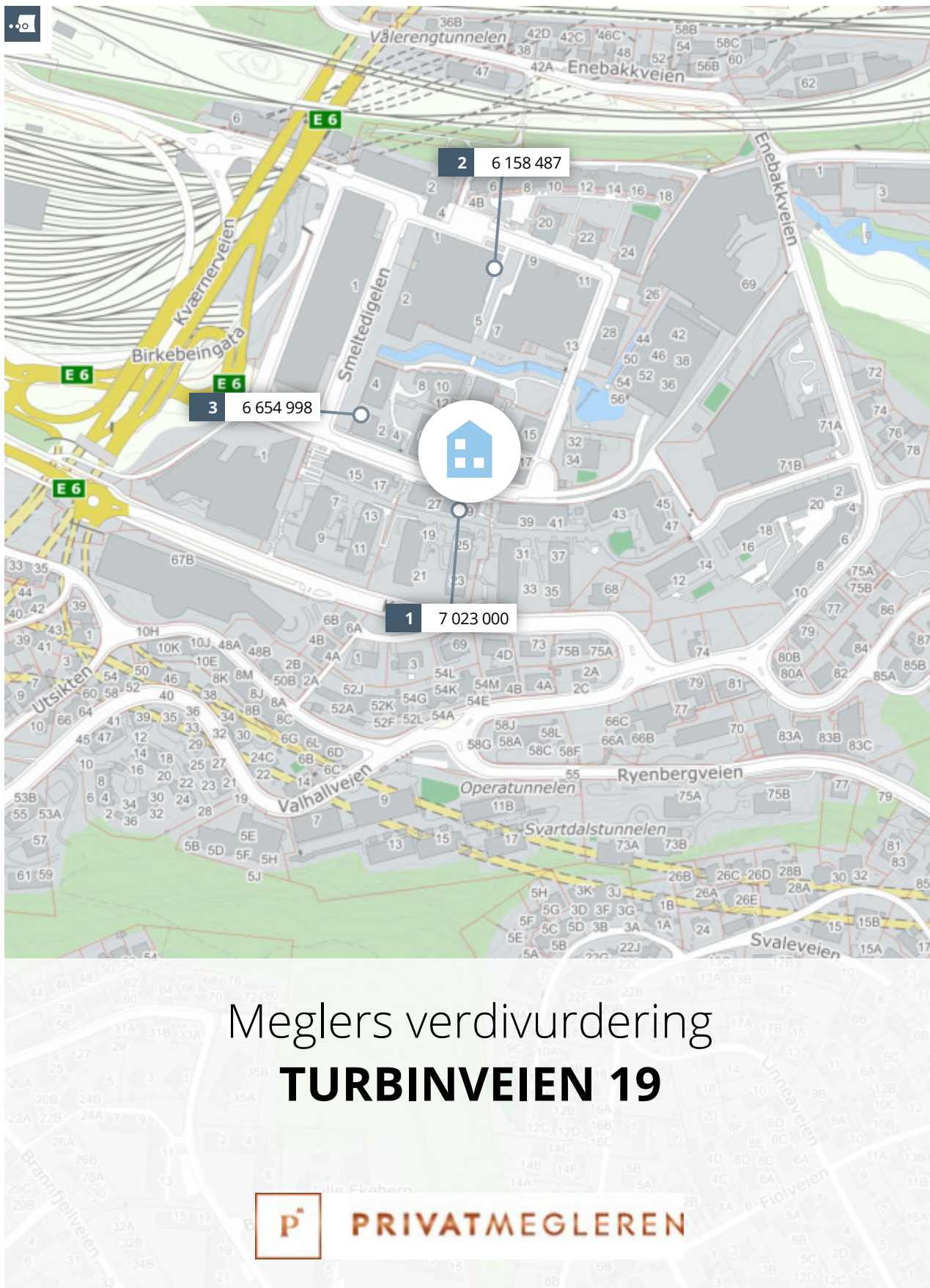
Hornby, Marte Kristiane

-----  
*Signert av*





MEGLERS  
VERDIVURDERING



# Meglerns verddivurdering

## **TURBINVEIEN 19**



Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 24.06.2024

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrnnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Vegar Jenssen.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Turbinveien 19, 0195 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2015

GNR 236 BNR 231 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Kværner nord

Verdivurdert til

# 4 900 000

**2 258 000**   **7 158 000**   **91 795**

Fellesgjeld

Totalt

m<sup>2</sup> pris

P-ROM	78 m <sup>2</sup>	Fellesutgifter	20 304
BRA	84 m <sup>2</sup>	Formue	23 148
Byggeår	2015	Soverom	3
		Etasje	1

Balkong Heis Parkering



Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Freserveien 29 74 m <sup>2</sup> 2017 7. etg 3 sov	11.06.2024	5 800 000	<b>6 000 000</b>	1 023 000	7 023 000	<b>94 905</b>
<b>2</b> Turbinveien 3 69 m <sup>2</sup> 2009 8. etg 2 sov	18.06.2024	4 600 000	<b>4 300 000</b>	1 858 487	6 158 487	<b>89 253</b>
<b>3</b> Smeltedigelen 6 70 m <sup>2</sup> 2014 6. etg 2 sov	25.04.2024	4 200 000	<b>4 375 000</b>	2 279 998	6 654 998	<b>95 071</b>

Velkommen til Turbinveien 19, en 4-roms endeleilighet beliggende i 1.etasje. Boligen ligger i skrånende terreng slik to av soverommene ligger i 2.etasje.

Leiligheten disponerer stor terrasse på ca. 30 kvm med morgensol, og har garasje plass med elbillader i lukket, oppvarmet anlegg. I bygget er det heisadkomst fra garasje til leilighetsplan.

Leiligheten har nymalte overflater i 2022 i alle rom (bortsett fra hovedsoverom), utført av malerfirma.

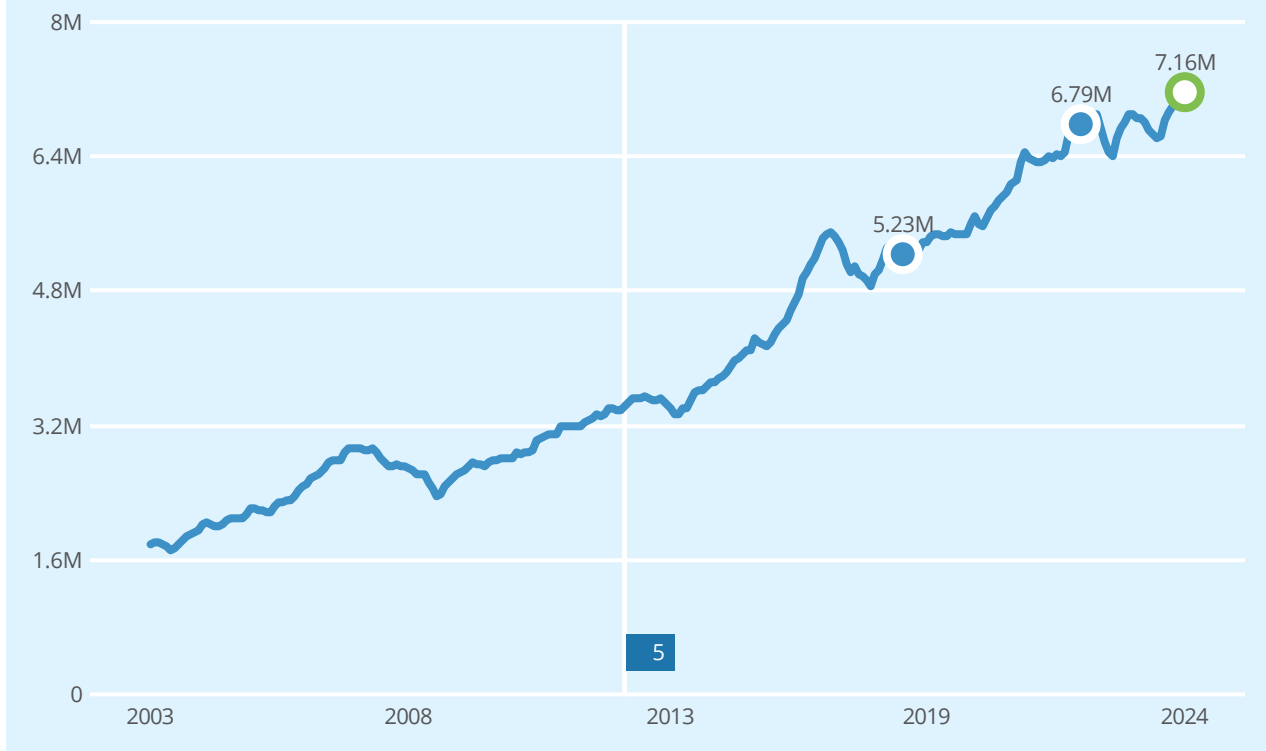
Svært barnevennlig beliggenhet, rolig, sentrumsnært og attraktivt med nærhet til alle fasiliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinneende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er



Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

## Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verdivurdering
 ▲ Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

- 1 Blokk
- 2 Garasje, anneks
- 3 Blokk
- 4 Blokk
- 5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
26.03.2022	05.04.2022	20.06.2022	4 250 000	4 450 000	2 342 000	6 792 000	6
05.08.2018	15.08.2018	18.01.2019	2 750 000	2 750 000	2 479 000	5 229 000	
23.04.2015	23.04.2015	23.04.2015	-	1 110 000	-	1 110 000	7

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

7 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



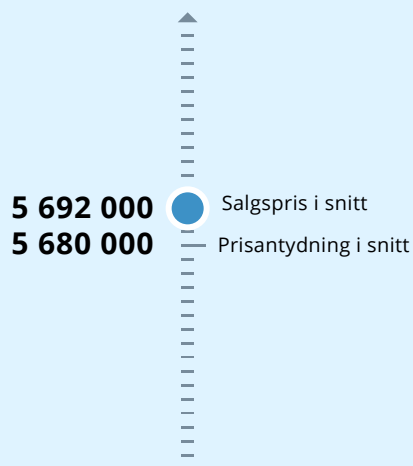
## Leiligheter til salgs i Kværner nord grunnkrets nå



Annonse har i snitt ligget ute i

**30**  
dager

## Leiligheter solgt i Kværner nord grunnkrets siste 3 mnd

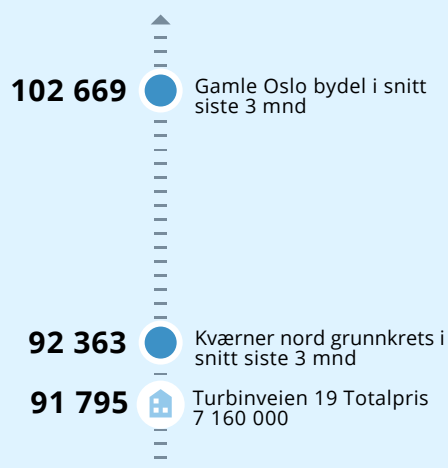


Solgt i snitt i løpet av

**37**  
dager

for 0.5% over prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser

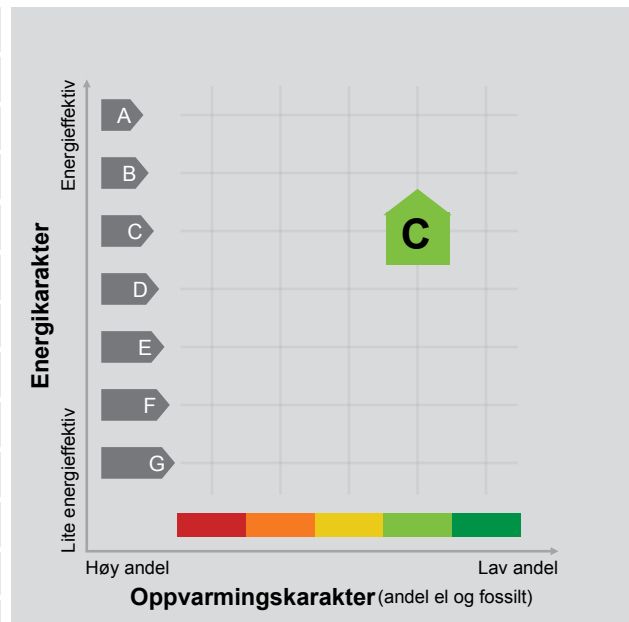




ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

Adresse	Turbinveien 19
Postnummer	0195
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	231
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300335583
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	bd07d545-eb16-4b75-9414-9f7b50884a06
Dato	12.06.2024
Innmeldt av	Reinertsen AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



**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 byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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 [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2012
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	78
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	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.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Turbinveien 19  
Postnummer: 0195  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0103  
Dato: 12.06.2024 9:06:27  
Energimerkenummer: bd07d545-eb16-4b75-9414-9f7b50884a06

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 236  
Bruksnummer: 231  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300335583

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2012

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	36 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	78 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	78 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	202 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	5,1 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	62 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	62 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,24 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,24 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,91
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,88

**Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årgjennomsnittlige 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	20.11.2012
--------------------	------------

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

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	5.012
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

#### Energirådgiver

Firma	Reinertsen AS
-------	---------------

Navn person	Tor Kristensen
-------------	----------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
---------------	--------

Ventilasjonsvarme	kWh/år
-------------------	--------

Varmtvann	kWh/år
-----------	--------

Vifter	kWh/år
--------	--------

Pumper	kWh/år
--------	--------

Belysning	kWh/år
-----------	--------

Teknisk utstyr	kWh/år
----------------	--------

Romkjøling	kWh/år
------------	--------

Ventilasjonskjøling	kWh/år
---------------------	--------

TotaltNettoEnergibehov	kWh/år
------------------------	--------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 042 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 365 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	116,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 042 kWh/år
---	--------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 005 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	6 037 kWh/år
------------	--------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

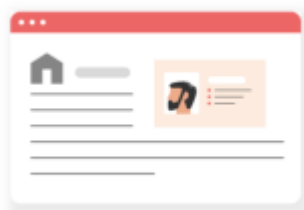
Totalt	9 042 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,7 %
--------------------------------------	--------

# BOLIGMAPPA

# SAMMENDRAG

**Boligmappennummer:** DCG2282  
**Matrikkel:** 301-236/231/0/0  
**Bruksenhet:** H0103  
**Andelsnr:** 41



**Hjemmelshavere:**

Joshua William Skidmore-Hornby, Marte Kristiane Kristensen



**Adresse:**

Turbinveien 19,  
0195 OSLO

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Rapport fra risiko. og slutt.	PROTECH ELEKTRO AS	Elektriker	2023-03-29
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	PROTECH ELEKTRO AS	Elektriker	2023-03-29

**LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



SAMSVARSERKLÆRI  
NG

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Protech Elektro AS
Kontaktperson:	Martin Røseth
Adresse:	Olav Brunborgsvei 27
Postnr/Sted:	1396 Billingstad
Telefon:	66859800
E-post:	post@protechelektro.no
NELFO medlemsnr.:	338301
Organisasjonsnr.:	994355872
Elvirksomhets-ID:	


Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Joshua William Skidmore-Hornby
Kontaktperson:	
Adresse:	Turbinveien 19
Postnr/Sted:	0196 OSLO
Telefon/Mobil:	99535172
E-post:	
Kundenummer:	11874

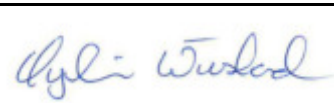
Anleggsadresse			
Anleggssted:	Joshua William Skidmore-Hornby		
Adresse:	Turbinveien 19		
Postnr/Sted	0196	OSLO	Boligmappe nr:

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
5729	03.03.2023	29.03.2023

Anleggsbeskrivelse			
<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Utvidelse	<input checked="" type="checkbox"/> Endring	Type installasjon: Boligblokker
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg:	2022
	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Beskr:	FEL

Beskrivelse/Kommentar
Flytte stikkontakt og montere lamper. Montere opp lampe over kjøkken øy og montere opp lampe over spisebord i stua, flyttet stikkontakt på soverommet.

 Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
<b>Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.</b>	

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Øystein Wivestad
Dato:	29.03.2023
Signatur:	

Ansvarlig montør: Jonas Ødegaard Holm



MEGLEROPPLYSNING  
ER

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.06.2024.

Boligselskap: 684 Francis Borettslag  
Organisasjonsnr: 914.147.816  
Andelseier: Marte Kristiane Hornby Joshua William Hornby  
Leieobjektnr: 2003  
Adresse: Turbinveien 19, 0195 OSLO  
Andelsnummer: 41  
Borettsinnskudd: kr 1.110.000,-  
Hjemmeside: <http://www.vibbo.no/0684>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6595997.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)
- Parkering er omtalt i borettslagets vedtekter. Av vedtektene følger også en oversikt over hvilke plass som tilhører de ulike leilighetene.
- Plasser som ikke følger leilighetene ved salg er lagt inn som egne objekter. Oslogarasjene AS eier 33 av garasje plassene og 4 av MC plassene. For spørsmål om mulighet til å leie disse plassene kan Oslogarasjene AS kontaktes på 22 86 59 55.
- Nøkler/skilt kan bestilles hos Styret på e-postadresse. Navneendring på ringeklokke tablå bestilles hos styret.

- Styret e-post [francis@styrerommet.no](mailto:francis@styrerommet.no). Se Francis Borettslags hjemmeside på [francisborettslag.no](http://francisborettslag.no) for ytterligere informasjon.
- Det anbefales at megler setter seg inn i siste godkjente årsberetning og boligsselskapets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.
- IN-lån: forfall 30.11 og 31.05.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene.
- Borettslaget eier en ideell andel av Kværnerbyen Utomhussameie. Det er fastsatt en sameiebrøk basert på totalt antall m<sup>2</sup> bruksareal BRAs på hver sameiers eiendom. For Francis borettslag utgjør denne brøken 7 930/165 020. Sameierne i Kværnerbyen Utomhussameie representeres ved styrerepresentant fra 6 borettslag, 4 eierseksjonssameier og 7 næringseiendommer.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207458759 A		1.928.374,-	1 år	12		Flyt	5,40%
* OBOS01-98207458740 A		175.589.534,-	31 år	12	01.06.2025	Flyt	5,40%

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 20.304,- pr. md.

Herav:

Garasje	281,-
Eiendomsskatt	319,-
Felleskostnader	4.607,-
A-konto oppvarming	1.580,-
Kapitalkost. lån 2 OBBK01	3.527,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	9.990,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 20.304,-

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
110,-		100.958,-	23.148,-	2.277.594,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell

#### avdragsfrihet:

Kapital-

Avdragsfrihet Lånennummer	Estimert endring Restsaldo	kostnader	til og med	etter
------------------------------	-------------------------------	-----------	------------	-------

avdragsfrihet

*	OBBK01-98207458759	37.775,-	3.241,-		
*	OBOS01-98207458740	2.220.000,-	9.990,-	01.06.2025	2.476,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2.258.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2024

### **Kapitalkostnader**

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

### **Kontaktinformasjon:**

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

### **Annen informasjon:**

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

### **Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto: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/Jesper Nohr Turbinveien 17, 195 OSLO, e-post: [jesper\\_nohr@outlook.com](mailto:jesper_nohr@outlook.com).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

### **Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

## **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://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto: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 md. 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,-

### **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](mailto: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 annonseres 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.

- 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).

### 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](mailto: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](mailto: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. 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.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

**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 borettslaget 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

ÅRSMØTEPROTOKOL  
L 05.05.2024

# Protokoll til årsmøte 2024 for Francis Borettslag

Organisasjonsnummer: 914147816

Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Fyrhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Yngvill Ofstad velges til møteleder

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Som protokollvitner velges Rita Kvivesen og Karoline Jas.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jesper Nohr

Leon Orlando Duarte

Følgende stilte til valg:

Jesper Nohr

Leon Orlando Duarte

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bård Henanger

Binger Westlund

Følgende stilte til valg:

Bård Henanger

Binger Westlund

### Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Veronica Katralen Furfjord

Lynn Nygaard

Følgende stilte til valg:

Veronica Katralen Furfjord

Lynn Nygaard

## 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Inger Ora

Følgende stilte til valg:

Inger Ora

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Yngvill Ofstad

Følgende stilte til valg:

Yngvill Ofstad



INNKALLING  
ÅRSMØTE 2024



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 684

Francis Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Francis Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

5. juni 2024 kl. 18:00, Fyrhuset.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Francis Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Yngvill Ofstad velges til møteleder

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 23.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jesper Nohr
- Leon Orlando Duarte

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bård Henanger
- Birger Westlund

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Leder, velges i møtet
- Velges i møtet
- Veronica Katralen Furfjord

---

Sak 8

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Inger Ora

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Yngvill Ofstad
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Yngvill Ofstad	Turbinveien 17
Styremedlem	Leon Orlando Duarte	Turbinveien 15
Styremedlem	Haakon Peikli Johannessen	Karl Staaffs Vei 12
Styremedlem	Jesper Nohr	Turbinveien 17
Styremedlem	Kjetil Anker Smestad	Freserveien 31
Varamedlem	Birger Westlund	Turbinveien 19

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Inger Ora		Turbinveien 17
Varadelegert		
Wenche Flathaug		Turbinveien 15

## Valgkomiteen

Signe Karlsen Bøvolden	Turbinveien 21
Veronica Maria K. Furfjord	Turbinveien 15
Aina K S Kirsebom	Turbinveien 21

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [francis@styrerommet.no](mailto:francis@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Francis Borettslag

Borettslaget består av 131 andelsleiligheter.

Francis Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914147816, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

236      231

Første innflytting skjedde i 2015. Tomten ble kjøpt i 2015.

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

Francis Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

## **STYRETS ARBEID 2023 / 2024**

Det siste året har som året før vært preget økte kostnader, både når det gjelder renta og faste kostnader, inkludert kommunale avgifter. Dette er ikke unikt for vårt borettslag, men vi har forståelse for at dette kan være tungt for mange at vi måtte øke husleia i januar. Styret har hatt stort fokus på kostnadsstyring, for å sørge for at borettslagets økonomi er likvid og at vi til enhver tid har nok disponible midler til å dekke eventuelle uforutsette utgifter.

Borettslaget har, etter en grundig anbudsrunde, fornyet avtalen med Telia om Internett og TV, og får gjennom dett installert fiber i løpet av året. Denne avtalen sparer fellesskapet for kostnader, samtidig har avtaler på heis og forsikring også blitt gjennomgått og vi har fått kostnadene noe ned her.

I løpet av det siste året har Kværnerbyen Velforening kommet godt i gang med fellesaktiviteter, samtidig har konseptet «Nabolagshuset» kommet på plass, som skal bidra til enda flere sosiale og kulturelle aktiviteter for alle, drevet av nabolagets ungdom. Vi gleder oss!

Vi vil som vanlig takke for tillitten fra alle beboere i Francis borettslag. Takk for gode innspill og tilbakemeldinger og for samarbeidsviljen deres. Vi kunne ikke fått til det vi gjør uten et godt samarbeid med alle dere – så takk for det!

### **STYRETS GENERELLE ARBEID**

Styret avholder styremøter hver måned, og styremedlemmene har ellers en jevnlig og til tider daglig dialog utenom styremøtene. Vi har hatt både budsjettmøte og regnskapsmøte med forretningsfører i Obos, og har ellers god kontakt ved behov. Vi har fått en ny forretningsfører i år, Marie, som vi har fått en god start med.

To representanter fra Francis sitter i styret i Kværnerbyen Velforening, og Francis har også deltatt på årsmøtet til Utomhus-samarbeidet i Kværnerbyen. Utomhus har ansvar for driften av fellesarealene i Kværnerbyen, her deltar også næringseiendommene og Obos. Velforeningen arrangerer kulturaktiviteter i Kværnerbyen og bidrar generelt med å støtte opp om beboernes trivsel og felles interesser. Her deltar kun boligselskapene i Kværnerbyen, ikke næringsdelen. Velforeningens har det siste året arrangert Sankthansfeiring, bidratt på Spøkelsene i Svartdalen, arrangert julegrantenning med korsang, Kværnerbylekene og samling etter dugnaden. Nytt av året er oppstarten av «Nabolagshuset», som er et samarbeid mellom Obos og Kirkens Bymisjon, som også finnes andre steder i Oslo. Kirkens Bymisjon har ansatt ungdommer i nørområdet, som skal være med å drifte et mangfoldig tilbud i Fyrhuset for alle beboere i Kværnerbyen. Obos, Velforeningen og Bymisjonen jobber for tiden med å få til et godt samarbeid, og trolig vil vi få pusset opp Fyrhuset etter hvert, slik at det blir et skikkelig bydelshus til glede for alle.

Styret jobber for å svare på både e-poster og spørsmål på Vibbo og i Facebookgruppa så raskt vi kan. Vi opplever at Facebookgruppa fortsatt fungerer godt, det er en god tone, relevante spørsmål, og det er en fin måte for styret å kommunisere på. Styret bruker nå **Vibbo** mer aktivt enn tidligere. Her legger vi ut stadig mer informasjon og vi legger ut

nyhetssaker med e-postvarsel. Vibbo brukes også i forbindelse med generalforsamlinger. Under «Min bolig» finner du praktisk informasjon om din leilighet, som for eksempel husleiefakturaene dine og skatteopplysninger. SMS tar vi i bruk en sjelden gang, når det er behov for viktige påminnelser.

Vi ber om at dere fortsetter å kontakte styret via e-post, Vibbo eller facebookgruppa, da disse kanalene går til alle i styret og vi kan avklare oss imellom hvem som er best til å svare på henvendelsen. Personlige meldinger via Messenger o.l. ønsker vi helst ikke. De har lett for å ikke bli oppdaget, og styret ønsker å kunne dokumentere henvendelser som kommer inn til oss.

Styret følger ellers opp alle serviceavtalene våre, som vaktmester, rengjøring, heis, gartner / snømåking, ventilasjon, varme, rør- og sprinkler, elektriker, Internett / TV, brannsikkerhet, garasjeport, dørlåser og lignende. Vi bistår ved eierskifte og utleie, bestiller nøkler, brikker og portåpnere, oppdaterer ringetablå, organiserer dugnad, følger opp forsikringssaker i tillegg til diverse andre oppgaver. Vi går også lovpålagte HMS-runder på bygget, som oftest i samarbeid med vaktmester.

## **NY AVTALE MED TELIA – LINNEÆR TV ER BLITT VALGFRI**

Styret har kjørt en anbudsprosess med leverandører av Internett / TV. Valget falt på eksisterende leverandør - Telia - som hadde det absolutt beste tilbudet til oss.

Den viktigste endringen var at TV ble skilt ut som en separat og valgfri del av avtalen.

Dette betyr at alle betaler 159 kr over husleia for Internett, mens det er valgfritt å ha lineær TV (TV-boks). Beboere som ønsker å ha en TV-boks, får en separat månedlig faktura for dette fra Telia (prisen vil variere utfra hvor mange poeng en ønsker).

Bakgrunnen for dette valget er at lineær-TV er et tilbud stadig færre benytter seg av. Styret mener det ikke er formålstjenlig at fellesskapet skal betale for en tjeneste som ikke alle har behov for. Dette var også anbefalingen fra samtlige tjenestetilbydere. Det betyr også at borettslagets kostnader totalt sett går ned, noe vi var avhengig av pga. andre økte kostnader.

Vi aksepterte samtidig et tilbud om å gå over til fiber. Telia tar på seg kostnaden for installering av fiber hos oss. Dette arbeidet har allerede startet i fellesområdene, og i periodene 27.05 til 07.06 og fra 20.06 til 26.06 vil Telia komme inn i alle leiligheter for å trekke fiberen.

For å se mer informasjon om avtalen og dine muligheter, se

<https://www.telia.no/minside/hjem>

## **BRANNSIKKERHET – NESTE ÅR MÅ VI SKIFTE UT ALLE BRANNSLUKKERE**

Styret er ansvarlig for brannsikkerheten både i boenhetene og i fellesarealene. Vi er blant annet forpliktet til å utføre trykktester av brannslangene hvert femte år, samt å sjekke slukningsutstyr i leilighetene og brannvarslingsanlegget hvert år. Honeywell og Norsk Brannvern bistår oss i dette arbeidet. Honeywell har utført test av brannvarslingsanlegget vårt, Norsk Brannvern testet brannslukkere både i leiligheter og fellesarealer i februar 2024. I tillegg blir alle nødlys og nødutgangskilt gjennomgått på årlig service av elektriker. Norsk Brannvern fikk sjekket færre brannslukkere enn de pleier i år. Vi skal gjennomgå rutinene her, men vil samtidig påpeke at det er utrolig viktig at alle samarbeider når vi har Norsk Brannvern på runder rundt hos oss. **Det er livsviktig at slukkeren din fungerer!** Neste år må vi skifte ut alle slukkere, da disse skal skiftes hvert 10 år. Vi kommer nærmere tilbake med mer informasjon her.

Vi har en branninstruks i alle oppgangene, samt en instruks for brannsikkerhet i bodene («Bodvettregler») som henger i bodene. Begge er også å finne på Vibbo, sammen med

instruksen for avstilling av brannalarm når det ikke brenner. Ta gjerne en kikk på disse ved jevne mellomrom.

Avstillingspanelet finnes ved alle utgangsdørene våre i første etasje (hvit boks med rød og grønn knapp) Denne gjør at vi kan, når alarmen går i leiligheten og det ikke er brann, avstille alarmen slik at den ikke går i hele borettslaget og brannvesenet kommer.

Kostnaden for uttrykning går til beboer dersom det ikke er brann og alarm i hele bygget kunne vært avverget.

Norsk brannvern anbefaler oss også om å ha en brannspray på kjøkkenet, dette i tillegg til og ikke i stedet for brannslukkeren. Men en brannspray er gjerne lettere tilgjengelig enn brannslukkeren, og gir mindre skade i etterkant. Disse er å få tak i hos for eksempel Jernia eller Clas Ohlson.

Vi oppfordrer alle dyreeiere i borettslaget om å bestille et brannklistremerke til døra. Dette vil fortelle brannvesenet at det er dyr i leiligheten som må reddes i tilfelle brann.

Dyrebeskyttelsen selger disse på nett.

## **RENTEØKNINGER OG HØYERE KOSTNADER**

Siden forrige generalforsamling har vi igjen hatt flere renteendringer på felleslånene våre fra OBOS-banken. Renta var på 4,1 % i mai 2023 (1,9 % i mai 2022), i mai 2024 ligger den på 5,5 (siste renteøkning 1. februar). OBOS-banken følger Norges Bank. Styret legger ut renteendringene på Vibbo etter hvert som vi får dem fra OBOS-banken. Vi får krysse fingra for at renta nå snart går andre veien.

Grunnen til at husleia varierer fra måned til måned, er at OBOS gjør reguleringer med hensyn til renta hver tredje måned. Dette kommer frem som «regulering lån 1 og regulering lån 2» på fakturaene. Fakturaene må produseres i god tid før forfall, derfor kommer ikke nye renteøkninger med på hver faktura, men altså hver tredje måned, da også med etterslep fra de foregående månedene. Av og til kommer det også andre kostnader på husleia, som for eksempel eiendomsskatt for noen leiligheter eller avregning på varmtvann og varme fra Techem. Du finner husleie-fakturaene dine på Vibbo: klikk på menyen øverst til høyre og velg "Min bolig".

Styret har ansvar for god økonomistyring i borettslaget. Også i år har vi merket at kostnadene har økt. Styret besluttet å øke felleskostnadene og garasjeavgiften med 20 % fra 01.01.24. Bakgrunnen for endringen var økte priser hos borettslagets leverandører (inkludert serviceavtaler), kraftig økning i kommunale avgifter, som er en av våre største budsjettposter (Oslo kommune økte vann- og avløpsavgiften med over 20 %, i tillegg økte også renovasjonsavgiften), samt forventinger knyttet til generelt vedlikehold i borettslaget. Borettslaget har i 2023 også hatt uforutsette kostnader i forbindelse med service på dører og dørautomatikk, pga. manglede serviceavtale. Dette er nå kommet på plass.

Styret har gått gjennom alle større avtaler for å se om vi kunne få redusert kostnadene våre. Vi har inngått en ny avtale på heis, vi satt i gang en anbudsrunde på forsikring som fikk prisen noe ned og vi har inngått en ny avtale med Telia som reduserer felleskostnadene ganske betydelig. Noen planlagte arbeider, som å sette brikker på flere dører, ble utsatt. Vi ser nå at dette har bidratt til at vi kan unngå å sette opp felleskostnadene ytterligere i 2024, men vi følger kostnadsutviklingen nøye. Det er avgjørende for borettslaget å sørge for at vi er likvide og at vi til enhver tid har nok disponible midler til å dekke eventuelle uforutsette utgifter. Vi rådfører oss alltid med forretningsfører i denne sammenheng.

## **SYSTEM PÅ FELLESDØRER**

Våren 2023 installerte vi et brikkelåssystem på fellesdørene inn til bygget vårt, samt dørene på inn til søppelrom, sykkelrom og garasje. Bakgrunnen var at en del systemnøkler

var på avveie, samt at brikker er mulig å deaktivere dersom de mistes. I tillegg ville en brikkeløsning gjøre bygget noe sikrere mot innbrudd enn de tidligere nøkkelboksene. Brikker ble delt ut til samtlige beboere, og planen er nå å skifte ut samtlige sylindere, slik at våre systemnøkler ikke lenger vil kunne benyttes i disse dørene. Vi hadde også en plan om å utvide brikkeløsningen til boddører, men dette er satt noe på vent pga. andre økte kostnader. Heldigvis har vi allerede trukket kablene til disse dørene, så alt er klart til å sette det opp når vi ser at vi har råd til en slik investering.

Styret har inngått en serviceavtale med Driftec på dørene våre. Vi oppdaget at vi manglet en fullgod serviceavtale på dette i forbindelse med installasjonen av brikkeleserne. Driftec har gått over alle dørene og funnet en del mangler og avvik grunnet manglende vedlikehold. Driftec har jobbet med å utbedre dette, noe som har medført noen ekstra kostnader i forhold til budsjettet. Men det var nødvendig, også av sikkerhetsmessige grunner. Vi er veldig fornøyde med den jobben Driftec gjør hos oss, de er ryddige, gjør en skikkelig jobb, har god kompetanse og gir oss gode råd. De har også gitt oss tilbud på kode/brikke-løsning på våre private dører.

## **KAMERAOVERVÅKNING AV BORETTSLAGET**

Francis borettslag har hatt kameraovervåkning siden mars 2023, driftet av Avarn Security. Kameraene dekker samtlige hovedinnganger, sykkelboden og i garasjen både U1 og U2 og ved garasjeporten. En ekstraordinær generalforsamling vedtok kameraovervåkning i november 2022, med formål om å redusere risikoen for innbrudd i boder, garasje og postkasser, samt ha en mulighet for å bistå politiet i oppklaring av eventuelle innbrudd. Vi har dessverre likevel opplevd innbrudd siden installasjonen av kameraene. Det er ubehagelig. På den positive siden har vi nå opptak av et reelt innbrudd, som vi har delt med politiet sammen med en anmeldelse. Ved hjelp av en god journalist i Avisa Oslo som har satt saker i sammenheng, har politiet pågrepet tyvene som nå sitter i varetekt i påvente av rettsak. I tillegg har vi brukt kameraovervåkning ifm. forsikrings sak. Det er ikke anledning til å bruke kameraovervåkning i forbindelse med brudd på husordensregler. Alle opptak slettes etter 7 dager.

## **DUGNAD OG GARASJEVASK**

Styret er veldig fornøyde med oppmøtet og innsatsen på dugnaden, til og med sola smilte godt til oss. Vi fikk kosta, raka, luka, planta i både krukker og kasser, plukka søppel, vaska plattning, rekkverk, benker og til og med vegger inne, støvsugd boder, beisa dumphuska, rydda sandkassa, høytrykkspyla trapper, vegger, plattning og lekeområde og vi fikk rydda i fellesboder og til og med kjørt bort gammel maling ol. til gjenbruksstasjonen. Vi håper at alle koste seg på Fyrhuset etterpå, med pølser, brus, is, øl, kaffe og kaker – arrangert av Kværnerbyen Velforening, der bla. ungdom fra Francis stod for serveringa (ansatt i Nabolagshuset, som tidligere nevnt). Stor takk til alle som bidro! Styret vil til neste år vurdere maling av oppganger, som begynner å bli ganske slitne særlig i de nederste etasjene. Det er mulig vi bestiller profesjonell hjelp til dette, men det kan være behov for noe forarbeid.

Garasjevask gjennomføres noe senere enn vanlig, den 27. mai. Vask av garasjen er en viktig del av vedlikeholdsarbeidet, i tillegg til at det blir rent og hyggelig.

## **ARBEID MED REKLAMASJONSAKENE**

De aller fleste reklamasjonssakene er nå avsluttet, og reklamasjonsfristen er gått ut. Vi venter fortsatt på – og purrer fortsatt på – en samlet oversikt over arbeidet som har blitt utført eller avvist på fellesområdene våre. Vi har gått gjennom fellesområdene nok en gang, og blant annet blitt lovet en utbedring av trappa ute, men vi venter fortsatt på en endelig avklaring. Nå har vi fått en ny kontaktperson som har lovet framdrift. Så vi får se.

## UNNGÅ TETTE RØR

Vi kan ikke få sagt dette ofte nok, så vi gjentar det her: Vi ber alle om å unngå å skylle ut fett ut i vasken. Er det mye fett fra matlaging, hell det i en melkekartong og kast i søpla. Tørk av stekepanner med mye fett med et tørkepapir eller slikkepott og kast i søpla før du vasker den.

Fra tid til annen er det fint om du heller kokende vann i kjøkkenvasken eller la krana renne med en tynn stråle varmtvann en god stund, for eksempel når du lager middag. Da vil fettrester løse seg mer opp i systemet.

Vi har tidligere hatt flere tilfeller av tilbakeslag i avløpsrør, hvor avløpsvann har strømmet opp i kjøkkenvaskene i leilighetene. Dette førte til store skader i flere leiligheter. Styret fulgte opp dette med å organisere full spyling av alle leiligheter i august 2021, samt at vi har delt ut avløpsrens til alle boliger (under dugnaden i 2022). Vi har ikke hørt om flere tilfeller av tilbakeslag etter spylingen. Vi vil gjenta dette hvert 5. år, sammen med rens av ventilasjonskanalene.

## HUSORDENSREGLENE

Styret oppfordrer til slutt alle til å følge husordensreglene våre. Vi opplever at beboerne i Francis stort sett gjør dette, og det er bra!

Vi minner om at det skal være ro kl. 22.00 på hverdagene, kl. 23.00 i helgen. Det er absolutt lov å hygge seg på verandaen, men lyden bærer godt her, så vis hensyn og lukk verandadøra og demp evt. musikk når det er leggetid for andre. Det er lytt i byggene våre, så naboen hører både musikk, treningstimer, hundebjeffing og vaskemaskiner godt gjennom veggene. Vær vennlig å vis hensyn.

Søppel skal sorteres i søppelrommet, ikke legges igjen i oppganger, i bodanlegget, utenfor leilighetene eller på terrassene. Den mobile gjenbruksstasjonen er her hver onsdag mellom 18.00 - 19.30. Den står ved Kiwi - bruk den!

Hunders avføring skal plukkes opp og kastes i søppelbøtta, og hushjørnene våre er ikke særlig glade i hundetiss, det er heller ikke de som bor med veranda ut mot gårdsrommet. Når du skal vaske verandaen, vær vennlig å ikke spyle eller helle vann utover, slik at det møkkete vannet renner ned på naboen din. Bruk vaskebøtte og klut eller lignende og hell ut det møkkete vannet i do. Dropp kullgrillen og husk at gassen til grillen ikke skal oppbevares i boden.

På den måten får vi hva vi kaller et trygt og strålende naboskap!

## VI MINNER OM:

Francis sin nettside på Vibbo: <https://vibbo.no/francis>

Francis sin facebookgruppe: <https://www.facebook.com/groups/557649571041817>

Boligpermen på nett: [www.boligperm.no](http://www.boligperm.no)

## Hilsen fra alle oss i styret

Haakon, Kjetil, Leon, Jesper og Yngvill

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kapitalkostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### **Resultat**

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### **Disponible midler**

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

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

### **Lån**

Francis Borettslag har lån 2 lån i OBOS Banken.

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

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonorar økte med 5,3% i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Francis Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**FRANCIS BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 914 147 816, KUNDENR. 684**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR.</b>					
<b>01.01.</b>		<b>1 463 862</b>	<b>1 582 981</b>	<b>1 463 862</b>	<b>1 741 658</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		17 061 858	4 445 180	2 390 794	3 690 960
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 197 394	-2 281 472	-365 000	-2 258 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-14 586 163	-2 282 123	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-505	-703	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>277 796</b>	<b>-119 118</b>	<b>2 025 794</b>	<b>1 432 960</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR.</b>					
<b>31.12.</b>		<b>1 741 658</b>	<b>1 463 862</b>	<b>3 489 656</b>	<b>3 174 618</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 927 939	2 069 942		
Kortsiktig gjeld		-1 186 281	-606 080		
<b>C. DISP. MIDLER PR.</b>					
<b>31.12.</b>		<b>1 741 658</b>	<b>1 463 862</b>		

**FRANCIS BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 914 147 816, KUNDENR. 684**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		10 705 562	6 820 277	8 749 392	12 258 888
Innkrevde felleskostnader	2	5 829 516	5 267 856	5 709 608	6 878 112
Innbetalinger		0	11 647	0	0
Ladeinntekter EL-bil		77 500	66 095	0	50 000
Andre inntekter	3	265 182	900	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 877 760</b>	<b>12 166 775</b>	<b>14 459 000</b>	<b>19 187 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 660	-35 250	-37 000	-36 600
Styrehonorar	5	-260 000	-250 000	-260 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-10 500	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-170 695	-163 815	-170 696	-181 000
Konsulenthonorar	7	-18 347	0	-10 000	-25 000
Kontingenter		-26 200	-26 200	-26 200	-26 200
Drift og vedlikehold	8	-1 594 703	-1 451 690	-1 557 000	-1 085 000
Forsikringer		-313 155	-287 457	-325 000	-345 000
Kommunale avgifter	9	-1 251 793	-1 008 746	-1 132 410	-1 307 000
Andre anlegg	10	-308 640	-364 780	-237 900	-247 500
Kostnader sameie		0	0	0	-70 740
Energi/fyring	11	-485 888	-670 310	-520 000	-450 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-728 263	-625 640	-710 000	-760 000
Andre driftskostnader	12	-701 185	-573 891	-633 000	-665 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 906 528</b>	<b>-5 468 280</b>	<b>-5 634 206</b>	<b>-5 495 040</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>10 971 232</b>	<b>6 698 495</b>	<b>8 824 794</b>	<b>13 691 960</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		14 586 163	2 282 123	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>25 557 395</b>	<b>8 980 618</b>	<b>8 824 794</b>	<b>13 691 960</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	12 631	3 367	0	0
Finanskostnader	14	-8 508 168	-4 538 805	-6 434 000	-10 001 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 495 537</b>	<b>-4 535 438</b>	<b>-6 434 000</b>	<b>-10 001 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>17 061 858</b>	<b>4 445 180</b>	<b>2 390 794</b>	<b>3 690 960</b>

Overføringer:		
Til annen egenkapital	17 061 858	4 445 180

**FRANCIS BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 914 147 816, KUNDENR. 684**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	356 622 000	356 622 000
Tomt		54 928 000	54 928 000
Miljøbankkonto, øremerket		56 686	141 146
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>411 606 686</b>	<b>411 691 146</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		10 164	450
Forskuddsbetalte kostnader		0	176 606
Andre kortsiktige fordringer	16	41 446	86 160
Energiavregning		0	308 589
Driftskonto OBOS-banken		2 113 030	1 487 221
Driftskonto OBOS-banken II		10 472	10 472
Sparekonto OBOS-banken		752 827	444
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 927 939</b>	<b>2 069 942</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>414 534 625</b>	<b>413 761 088</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 131 * 5 000		655 000	655 000
Annen egenkapital	17	108 546 751	91 484 893
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>109 201 751</b>	<b>92 139 893</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	180 626 115	197 409 672
Borettsinnskudd	19	123 465 000	123 465 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	55 478	140 443
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>304 146 593</b>	<b>321 015 115</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		128 211	567 660
Påløpte renter		832 112	37 860
Påløpte avdrag		171 106	0
Energiavregning	21	54 292	0
Annen kortsiktig gjeld	22	560	560
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 186 281</b>	<b>606 080</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

	<b>414 534 625</b>	<b>413 761 088</b>
--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	23	411 550 000	411 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2024

Styret i Francis Borettslag

Yngvill Ofstad/s/

Leon Orlando Duarte/s/

Haakon P. Johannessen/s/

Jesper Nohr/s/

Kjetil Anker Smestad/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

#### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 294 352
Kapitalkostnader IN lån II	2 370 941
Garasjeleie	393 120
Eiendomsskatt	119 580
Parkeringsleie	22 464
Kapitalkostnader på IN-lån	7 848 631
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	465 828
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	20 162
Overført til kapitalkostnader	-10 705 562
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 829 516</b>

#### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert kostnader, Kværnerbyen Velforening	73 500
Miljøfond	141 145
Nøkler	4 500
Viderefakturert kostnader, OBOS Kværnerbyen AS	41 860
Portåpner	1 350
Viderefakturert Utrykningskostnader	2 828
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>265 182</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 660</b>

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 2022/2023, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket Middag for kr 14 167, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-11 719
Andre konsulenthonorarer	-6 628
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 347</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-565 101
Drift/vedlikehold VVS	-112 998
Drift/vedlikehold elektro	-344 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 118
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 464
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 590
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-188 162
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 520
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 225
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 594 703</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-119 639
Vann- og avløpsavgift	-655 403
Renovasjonsavgift	-476 750
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 251 793</b>

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Utomhusareal 2023, Kvernerbyen Drift AS	-308 640
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-308 640</b>

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-308 640</b>
-------------------------	-----------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-307 533
Felles fjernvarme 2022	-178 355
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-485 888</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-778
Telefon-/kontormaskiner	-2 799
Vaktmestertjenester	-278 250
Vakthold	-43 733
Renhold ved firmaer	-160 200
Snørydding	-33 176
Gressklipping	-32 348
Andre fremmede tjenester	-60 815
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 167
Andre kontorkostnader	-652
Bank- og kortgebyr	-2 954
Velferds kostnader	-70 323
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-701 185</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	9 743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 888
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 631</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-193 709
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 314 459
<b>SUM</b>	
<b>FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 508 168</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2015	356 622 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>356 622 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2015.

Gnr.236/bnr.231

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

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN - lån	41 054
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	392
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>41 446</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	36 716 252
Egenkapital fra IN tidligere år	73 361 283
Egenkapital fra IN 2023	14 586 163
Reduksjon EK fra IN	-16 116 947
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>108 546 751</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig, 2015	-41 155 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	17 314 045

Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 197 394	
Nedbetalt tidligere, IN	18 180 220	
Nedbetalt i år, IN	436 760	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-3 026 581
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,25 %. Løpetiden er 40 år.		
	-246 930	
Opprinnelig, 2015	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	55 181 063	
Nedbetalt i år, IN	14 149 403	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-177 599 534
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-180 626 115</b>

### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025	Første avdrag er 30/06-2025
6013		250
2016		400
3019		700
7009		750
5011		900
4020		1 000
2013		1 050
3014		1 150
4006		1 200

	1 300
1002, 1003	1 400
1001, 5016	1 450
8006	1 500
2014, 2015, 3004, 3007, 3008, 3017	1 550
4021, 5006	1 550
2001, 3013	1 600
3006, 4004, 4007, 7006	1 650
1005, 2005, 2007, 3021, 4013, 4018	1 700
4019, 5004, 5008, 7008, 7015	1 700
3012, 5013, 5018, 6017	1 750
4008, 4012, 4014, 5019, 6001, 6004	1 800
6007, 6008, 6018, 8001	1 800
5012, 6006, 6014	1 850
5017, 6021, 7002, 7010, 7016	1 900
2009, 4002, 6012, 6015, 7018	1 950
3005, 3016, 7011, 7014	2 000
3015, 7013	2 050
3010, 4005	2 100
2002, 3011, 4001, 4010, 4015, 5005	2 150
5015	2 200
6016	2 300
6010, 6011, 7012	2 350
7004	2 450
3002, 7007	2 500
2003	2 550
3009	2 600
2008, 3003, 5002	2 650
4003, 8007	2 700
4009, 8005	2 800
5009, 6003, 7001, 7017	2 850
7005	2 900
7003	2 950
8003	3 350
3020	3 550
8004	3 600
<b>NOTE: 19</b>	
<b>BORETTSINNSKUDD</b>	
Opprinnelig 2015	-123 465 000
<b>SUM</b>	
<b>BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-123 465 000</b>

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-55 478
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-55 478</b>

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 310 584
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 310 584</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	93 057
Fjernvarme	1 129 072
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 222 130</b>

Uoppgjorte avregninger	34 163
------------------------	--------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-54 292</b>
----------------------------	----------------

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: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	-560
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-560</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	123 465 000
Pantelån	180 626 115
Påløpte avdrag	171 106
Beregnete IN-forpliktelser	71 830 499
<b>TOTALT</b>	<b>376 092 720</b>

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

Bygninger	356 622 000
Tomt	54 928 000
<b>TOTALT</b>	<b>411 550 000</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6595997. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.11 og 31.05**. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 684 Selskapsnavn: Francis Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# HUSORDENSREGLER

# HUSORDENSREGLER FOR

## FRANCIS BORETTSLAG

Vedtatt i januar 2015

Vedtatt endret på Generalforsamling 10.06.2020 og Generalforsamling 08.06.2021.

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

### § 1 Husordensreglene

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

### § 2 Ro

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

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

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Dette gjøres ved oppslag i oppgangene, og evt. på borettslagets Facebook-gruppe. Andelseiere plikter å sørge for at naboene ikke blir uforholdsmessig sjenert under sammenkomstene.

Ved festlige lag må verandadører og vinduer holdes mest mulig lukket, og må lukkes helt kl. 22.00 / 23.00. Dette fordi lyden bærer veldig godt mellom byggene våre, og lukkede dører og vinduer vil begrense lyden som når naboer. Det skal være ro mellom 22.00 og 07.00 alle hverdager, og i helga (natt til lørdag og søndag) skal det være ro mellom 23.00 og 07.00.

### § 3 Bruk av balkongene

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

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

Ved vasking av balkonger bør en ta spesielt hensyn til naboer under, å ikke spyle eller helle bøtter med vann utover verandagulvet. Bruk vaskeklut eller lignende og hell det resterende møkkete vannet i toalettet.

#### **§ 4 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 enhver 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.

#### **§ 5 Antenner**

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

#### **§ 6 Søppel**

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Restavfall, plastavfall og matavfall skal sorteres i hver sine poser. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor avfallscontainerne. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg søppel i fellesarealene. Farlig avfall skal leveres til gjenbruksstasjoner eller annet egnet mottak.

#### **§ 7 Fellesarealer**

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

Det er ikke tillatt å oppbevare løse gjenstander som sko, skostativ, klær, leker i fellesarealene, av brannsikkerhetsmessige årsaker. Løsøre gjør det også vanskelig for rengjøringsarbeiderne å komme til.

Fellessarealet skal holdes ryddig. Leker skal holdes på lekeplasser eller i den enkelte leilighet når det ikke er i bruk.

Oppslag er kun tillatt hengt opp på oppslagstavlene. Vegger, dører, heiser, trappeoppganger m.m. skal være fri for oppslag, påskrift osv.

### **§ 8 Solavskjerming**

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

### **§ 9 Bodareal**

Det er ikke tillatt å sette fra seg løse eiendeler i gangene i bodarealet, da dette er en hindring for nødutganger. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlige gjenstander i bodarealet som gassbeholder til grill, bensin, motorsykler eller annet, av hensyn til brannsikkerheten. Det er heller ikke tillatt å dekke til boden eller å stable gjenstander så høyt at de er i veien for sprinkleranlegget. Sperrer du for sprinklene kan dette fordre økonomiske konsekvenser ved en eventuell brann. Tildekking av boder er også til hinder for styrets arbeid i å sjekke boder for brannsikkerhet.

### **§ 10 Garasjeareal**

Det er kun beboere med egen eller leid parkeringsplass i anlegget som har rett til å parkere i garasjearealet. Det er tillatt med lån av andres plasser etter avtale. Det er ikke tillatt å lade elbil fra stikkontakter som tilhører felles garasjeanlegg. Dersom en ønsker å lade kjøretøy i garasjeanlegget, må en installere en ladeboks i tråd med borettslagets gjeldende avtale for ladebokser.

### **§ 11 Endring av husordensreglene**

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

## Søknad om dyrehold

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

.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg 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 og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

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

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

---

### Styrets tillatelse/avslag

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



# VEDTEKTER

## **Vedtekter for Francis borettslag org nr 914 147 816**

vedtatt i stiftelsesmøte den 15.08.2014. Endret på ordinær generalforsamling 22.05.2019 og 02.06.22.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

(2) Francis borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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) Neker 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 boligbyggelagens nettsider eller på annen lignende måte.

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller nødvendig 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) På borettslagets eiendom ligger et amfi som alle beboerne i Kværnerbyen har bruksrett til. Det er driftssameie i Kværnerbyen som er ansvarlig for vedlikehold av dette området.

(6) Andelseiernes parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplasser i borettslagets garasjekjeller. 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 til beboere i Kværnerbyen. Ved utleie av parkeringsplass skal andelseier gi beskjed til styret via e-post, med navn og kontaktinformasjon til leietaker. Andelseier sørger for at leietaker har nødvendig nøkkel til utgangsdør i garasjen. Nøkkel kan bestilles fra styret. Andelseier må sørge for at kjøretøyet kan flyttes ved behov (som for eksempel ved garasjevask).

(7) Garasjeplass nr 7-10, 12, 15, 18-24, 30, 33-35, 43, 46, 48, 52-55, 69-76 og 83-90 (totalt 40 garasjeplasser) inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Kjøper er nødvendigvis ikke andelseier i borettslaget og bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er beboer i Kværnerbyen. Garasjeplassen kan leies ut til beboere i Kværnerbyen. Det tinglyses bruksrett til disse plassene i borettslagets eiendom.

Garasjeplass nr. 7, 9, 10, 18-24, 33, 34, 53-55, 69-76 og 83-90 (totalt 31 plasser) eies av Oslo Garasjene AS. Andelseiere i borettslaget har med 4 måneders varsel rett til å leie 9 av de ovennevnte parkeringsplassene som Oslo Garasjene AS har bruksrett til. Oslo Garasjene AS kan alternativt oppfylle sin forpliktelse ved å stille til disposisjon p-plasser på andre eiendommer i Kværnerbyen, i rimelig nærhet til borettslaget. Dersom andelseiere i Francis Borettslag kjøper bruksrett til p-plass, reduseres borettslagets rett til å leie p-plass tilsvarende.

(8) MC-plass nr MC1, MC2, MC4, MC5, MC6, MC7, MC8 og MC9 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. MC-plassen kan leies ut til beboere i Kværnerbyen.

(9) Noen av borettslagets parkeringsplasser 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 å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Parkeringsplasser med ladeboks vil bli byttet med parkeringsplass med ladeboks, og tilsvarende byttes plasser uten ladeboks med plasser uten ladeboks. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(10) I garasjeanlegget er det tilrettelagt for montering av ladebokser på alle parkeringsplassene (fra 2019). Andelseiere som disponerer parkeringsplass har anledning til å kjøpe en egen ladeboks fra borettslagets ladepartner (per 2019 Grønn Kontakt). Det er ikke anledning til å kjøpe alternative ladebokser, da ladingen i Francis er lagt opp i et laststyrt system. Det er forbudt å lade via skjøteledning. Strømforbruket og administrasjonskostnader knyttet til lading faktureres hver enkelt beboer fra borettslagets partner.

(11) 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. I tillegg disponerer eier av leilighet 4002, 4004, 5013 og 8001 en ekstra bod i fellesanlegget. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til.

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

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

(7) Når det gjelder korttidsutleie, er det ikke anledning til å leie ut egen bolig i mer enn 30 dager per år. Det må sendes en anmodning til styret med kontaktinformasjon til leietaker ved hvert enkelt utleieforhold

#### **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.

(3) Det er ikke tillatt å skifte til en kjøkkenvifte med egen motor. Ventilasjonsanlegget i borettslaget er et balansert sentralanlegg. Denne balansen må ikke påvirkes av beboerne, verken ved skifte av ventilator på kjøkken til en motordrevet vifte eller ved å stenge for ventiler i egen leilighet. Et eventuelt skifte av kjøkkenvifte skal utføres av en kvalifisert ventilasjonsentreprenør, slik at det sikres at den nye kjøkkenvifta fungerer med ventilasjonsanlegget i blokka. Styret vil kunne kreve at andelseier dekker kostnader for tilleggsarbeider dersom det oppdages at andelseier har påvirket balansen i ventilasjonssystemet.

### **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. Andelseiere, med eget utomhusareal (jf pkt. 4-1 (4)), har ansvar for vedlikehold av arealet samt vedlikehold av beplantning etc.

(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 oppsteking 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.

Andelseieren er forpliktet til å rengjøre filteret i kjøkkenvifta ved jevne mellomrom, samt tørke over støv fra ventiler i leiligheten.

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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.

## **5-3 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) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

### **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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

## **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Utomhusarealene i Kværnerbyen**

#### **10-1 Utomhuseiendommen**

Borettslaget har iht. særskilt avtale bruksrett til utomhusarealer, inklusive veiarealer i prosjektet Kværnerbyen. Utomhusarealene vil på sikt bli utskilt som en egen eiendom, heretter kalt Utomhuseiendommen. Borettslaget vil være forpliktet til å

betale et fast årlig vederlag for bruksretten. Borettslaget har rett til å møte med 1 representant i Samarbeidsforumet for Utomhuseiendommen.

### **10-2 Eierandel i utomhuseiendommen**

Eier av Utomhuseiendommen har rett til, med 6 måneders skriftlig varsel, å kreve at Borettslaget vederlagsfritt overtar en ideell eierandel i utomhuseiendommen basert på en brøk med utgangspunkt i antall m<sup>2</sup> bebyggt areal i Borettslaget sett i forhold til det totale antall m<sup>2</sup> bebyggt 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 Endring**

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

## **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **11-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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, med de unntak som følger av pkt. 4-1 (5) og pkt. 10-3

(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 boretslovene**

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

**VEDLEGG 1 FRANCIS BORETTSLAG**  
**OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER**  
 à jour pr: 21.07.22

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.
1001	1			3
1002	2			4
1003	3			1
1004	4			60
1005	5			2
2001	39			6
2002	40	36	HC 4	5
2003	41	37	HC 5	10
2004	42	43*		7
2005	6	29		63
2006	7	8*	EL 3	62
2007	8	28		61
2008	9	27		64
2009	10	31		67
2010	62	104		133
2011	63			125
2012	64	103		123
2013	65	102		132
2014	94			19
2015	95			20
2016	96	5	EL 2	22
2017	97			21
3001	43	38	HC 6	14
3002	43	39		15
3003	45	40		16
3004	46			87
3005	11	45		70
3006	12			73
3007	13			65
3008	14	52*	EL 5	66
3009	15	68	EL 7	99
3010	16	47		100
3011	66	101		124
3012	67			130
3013	68			53
3014	69			51
3015	70	100		52
3016	98	11		23
3017	99			24
3018	100			25
3019	101			26
3020	102	2	EL1	27
3021	103			28
4001	47	41		17
4002	48	42		18 og 34
4003	49	44	EL 4	88
4004	50			8 og 9

4005	17	82	EL 8	101
4006	18			77
4007	19			59
4008	20	60		58
4009	21	63		78
4010	22	62		79
4011	71	99		131
4012	72	MC4**		37
4013	73			48
4014	74			49
4015	75	98	EL 9	50
4016	104	13		31
4017	105			29
4018	106			30
4019	107			32
4020	108	14		43
4021	109			33
5001	51	65		89
5002	52	66	MC 5	90
5003	53	67		91
5004	54	35*		11
5005	23	61		80
5006	24			102
5007	25			57
5008	26	MC2**		56
5009	27	64	EL 6	104
5010	28	59 og MC1**		103
5011	76	97		129
5012	77			44
5013	78			41 og 36
5014	79			45
5015	80	96		42
5016	110	17	HC 3	46
5017	111			122
5018	112			107
5019	113	15*	HC 1	108
5020	114	16	HC 2	47
5021	115			111
6001	55	81		92
6002	56	80		93
6003	57	79	HC 9	94
6004	58			12
6005	29	58		136
6006	30			137
6007	31			68
6008	32			69
6009	33	57		138
6010	34	56		81
6011	81	91	HC 10	128
6012	82	12*		71
6013	83			72

6014	84			74
6015	85	6		75
6016	116	116		109
6017	117			112
6018	118			113
6019	119			116
6020	120	107		110
6021	121			118
7001	59	78	HC 8	95
7002	60	46*		13
7003	61	77	HC 7	105
7004	35	49		106
7005	36	50		84
7006	37	51		82
7007	38	32		83
7008	86	26		38
7009	87			98
7010	88			97
7011	89			76
7012	90	4		96
7013	122	94		115
7014	123			119
7015	124			121
7016	125			85
7017	126	93	HC 12	114
7018	127	48*		86
8001	91	1		54 og 126
8002	92	25		55
8003	93	3		127
8004	128	92	HC 11	117
8005	129	95		120
8006	130	105	EL 10	40
8007	131	108		39

\*Er omsettelige jf. pkt. 4-1 (7)

\*\*Er omsettelige jf. pkt. 4-1 (8)



GODKJENTE  
TEGNINGER





FERDIGATTEST



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

MULTICONSULT NORGE AS  
Nedre Skøyen vei 2  
0276 OSLO

Dato: 29.08.2019

Deres ref.:

Vår ref.: 201206807-91  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Agnes Kielland

Arkivkode: 531

Byggeplass: TURBINVEIEN 15 - 21                      Eiendom: 236/231/0/0  
Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS                      Adresse: Postboks 6666 St Olavs plass co  
OBOS, 0129 OSLO  
Søker: MULTICONSULT NORGE AS                      Adresse: Nedre Skøyen vei 2, 0276 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus                      Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest – Turbinveien 15 - 21 - Oppføring av fire boligblokker - Kværnerbyen felt E4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av fire boligblokker mottatt 07.06.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201206807			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Landskapsplan - Oversiktsplan	L-X-LP-00-01	15.05.2012	2/31
Plan 00	00	16.08.2012	10/19
Plan 01	01	16.08.2012	10/20
Plan 02	02	16.08.2012	10/21
Plan 03	03	16.08.2012	10/22
Plan 04	04	16.08.2012	10/23
Plan 05	05	16.08.2012	10/24
Plan 06	06	16.08.2012	10/25
Plan 07	07	16.08.2012	10/26
Plan 08	08	16.08.2012	10/27
Takplan	09	16.08.2012	10/28
Snitt A-A	50	16.08.2012	10/29
Fasader nord og sør	30	16.08.2012	10/30
Fasader øst og vest	31	16.08.2012	10/31



Fasader gårdsrom nord og sør	32	16.08.2012	10/32
Fasader gårdsrom vest og øst	33	25.05.2012	10/33
T-BRA plan 1 felt E4	E4-A-01-08	26.09.2012	14/6
Lengdesnitt avkjørsel	E4D-A-D-00-200-5	14.03.2013	21/11

### **Andre forhold**

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

Bekreftelse på at friområdene er helt ferdig opparbeidet jf. krav gitt i siste brukstillatelse 10.03.2015 ble mottatt 13.08.2019.

### **Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn**

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

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet i brev datert 11.09.2018.

### **Klagefristen er tre uker**

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

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for områdeutvikling  
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2019 av:

Agnes Kielland - saksbehandler  
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:

OBOS NYE HJEM AS, Postboks 6666 St Olavs plass co OBOS, 0129 OSLO,  
wenche.engseth@obos.no



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

MULTICONSULT NORGE AS  
Nedre Skøyen vei 2  
0276 OSLO

Deres ref.: 087015

Vår ref.: 201410061-21  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Erlend Borka Kloster-Jensen

Dato: 03.10.2018

Arkivkode: 531

Byggeplass: FRESERVEIEN - SMELTEDIGELEN Eiendom: 236/40/0/0  
Tiltakshaver: OBOS NYE HJEM AS Adresse: Hammersborg torg 1, 0179 OSLO  
Søker: MULTICONSULT NORGE AS Adresse: Nedre Skøyen vei 2, 0276 OSLO  
Tiltakstype: Ukjent tilttype Tiltaksart: Vesentlig terrenginngrep

## Ferdigattest - Smeltedigelen - Oppføring av park og gangareal mellom blokkene E3 og E4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for park og gangareal mellom blokkene E3 og E4 mottatt 22.08.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201410061			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	E3/4-L-C-00-770-02	02.06.2014	1/14
Landskapsplan 1 - Vest	LP01-01	06.09.2013	1/15
Landskapsplan 2 - Øst	LP01-01	06.09.2013	1/16

### Klagefristen er tre uker

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

### Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Her kan dere også følge saken i Saksinnsyn. Har dere spørsmål om søknaden, kan dere kontakte saksbehandler på 47615311 og



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

på e-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no). E-posten til vårt postmottak kan også sendes som kopi til saksbehandler: [erlend.kloster-jensen@pbe.oslo.kommune.no](mailto:erlend.kloster-jensen@pbe.oslo.kommune.no).

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.10.2018 av:

Erlend Borka Kloster-Jensen - saksbehandler  
Linda Kristiansen - for prosjektleder Åse Munthe Sandvik

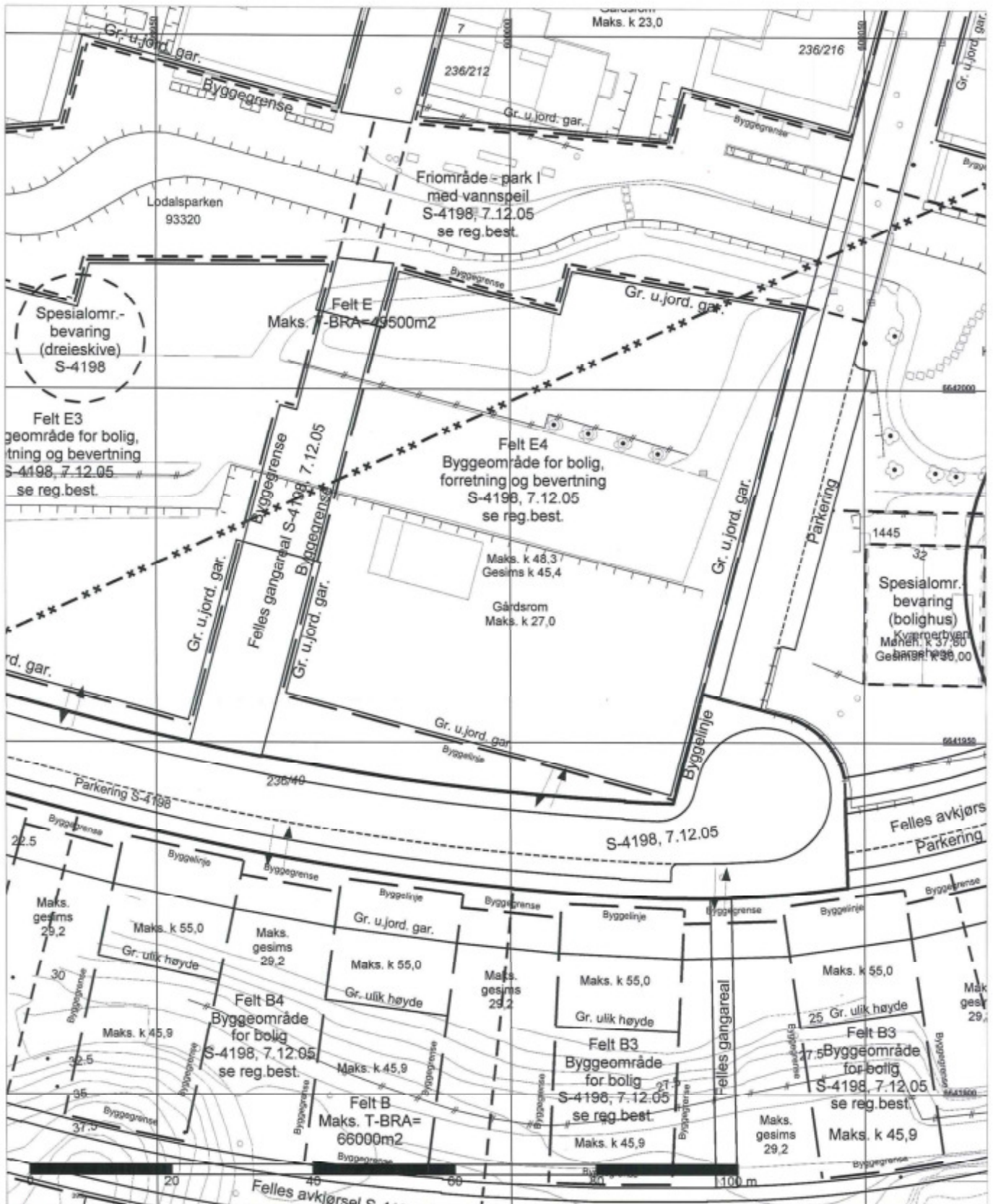
Kopi til:  
OBOS NYE HJEM AS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, [wenche.engseth@obos.no](mailto:wenche.engseth@obos.no)

# BYGGOVERSIKT





OMRÅDEKART  
OVERSIKT FELT



**Plan- og bygningssetaten**

Dato  
03.04.2012  
Bruker: THL

Målestokk  
1:500

©2011 Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune  
Originalformat A3

Adresse:  
kv'merbyen felt E4 i regplan

Gnr/Bnr: 236/40  
Kartet er sammenstillt for: Byggesak.

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)

Best.nr. / PlottID:  
86208835 / 39497

Deres ref: kv'merbyen felt E4 i regplan

Kommentar:

Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB, KDP-13

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet  
Se tegnforklaring på eget ark.

Beskrivelse:

NR:

Dato:

Revidert dato:

# REGULERINGSKART





REGULERINGSBESTE  
MMELSER



## S-4198

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

**Vedtaksdato:** 07.12.2005

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200206126](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200206126

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER KVÆRNEROMRÅDET I LODALEN GNR./BNR. 236/40, 44, 52 OG 233/270****§ 1. Avgrensning**

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

**§ 2. Formål**

Området reguleres til:

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

**§ 3. Generelle bestemmelser – Utomhusplan****3.1 Utomhusplan**

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

**3.2 Krav til uteoppholdsarealer**

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

**§ 4. Byggeområder – Fellesbestemmelser****4.1 Grad av utnyttning**

Maksimal utnyttelse for hvert felt samlet er angitt i m<sup>2</sup> T-BRA på plankartet.

Arealer til boligformål skal samlet for alle felt ikke overstige 161 000 m<sup>2</sup> T-BRA.

Arealer til kontor, forretning, lager og bevertning skal samlet ikke overstige 48 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Herav kan arealer til forretning og bevertning samlet ikke overstige 4 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Arealer til skole og barnehage i felt C skal ikke overstige 10 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Parkering på terreng i byggeområder skal medregnes i T-BRA med 15 m<sup>2</sup> per plass. Garasjekjellere og kjellerboder under terreng inngår ikke i beregning av T-BRA. Garasjeanlegg under gårdsrom, tilbaketrukket fra fasader og som ligger under uteoppholdsareal regnes å ligge under terreng.

**4.2 Plassering av bebyggelse**

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

#### 4.3 Høyder

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

#### 4.4 Utforming

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

#### 4.5 Parkering

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

#### 4.6 Avkjørsel

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

#### 4.7 Bokvalitet

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

#### 4.8 Geotekniske forhold

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

#### 4.9 De enkelte byggeområdene

**Felt A1:** Det tillates innredning av boliger i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Leilighetsfordelingen ved ominnredning av bevaringsverdig bygning stilles fritt. Ett-roms leiligheter tillates unntaksvis dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.

**Felt A3:** Bebyggelse i felt A3 skal utformes slik at den danner en støy- og forurensningsskjerm for boligbebyggelsen i planområdet. Bebyggelsen skal oppføres med nedtrappede høyder fra vest mot øst. Forretning tillates kun innpasset i sokkeletasje. Lager skal ikke være eksponert i fasader mot gate.

**Felt B:** I felt B tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Leilighetsfordelingen i felt B skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. I sokkeletasje mot offentlig vei tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet. I leilighetsfordelingen regnes disse da sammen med 2-roms. Bebyggelse vis-à-vis felt E og mot friområde: park etableres over en sokkeletasje. I sokkeletasje mot gate kan det innpasses boliger en halv etasje over gateplan. Strøkstjenlig virksomhet tillates ut mot offentlig vei med maksimum tillatt T-BRA = 350 m<sup>2</sup> per enhet. Parkering i sokkeletasje skal være trukket tilbake fra fasade. Bebyggelsen i felt B1 skal ha minimum to gjennomgående mellomrom med en bredde på minimum 8 meter uten eller med meget lav bebyggelse som sikrer siktlinjer fra bakenforliggende boligbebyggelse. Planen sikrer to tverrforbindelser for gangtrafikk med tilknytningspunkter til Konows gate gjennom felt B. Endelig utforming skal vises i utomhusplanen for felt B som skal innsendes sammen med rammesøknad.

**Felt C:** Før det gis midlertidig brukstillatelse til skole skal en ballplass anlegges innenfor formålsgrensen. En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m<sup>2</sup> bruksareal i eksisterende

bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 400 m<sup>2</sup>.

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

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

Felt F: Leilighetsfordelingen ved ombygging av eksisterende bygninger i felt F stilles fritt. Leilighetsfordelingen ved nybygg skal være maksimum 30 % 2-roms og minimum 30 % 4-roms. Ved ombygging av bebyggelse i felt F1 og F2 tillates unntaksvis ett-roms og ensidig nordøstvendte leiligheter, dersom disse kan fremvise spesielle særegenheter for god boligkvalitet.

Felt F1: Bebyggelsen utformes med varierende byggehøyder, lavest i sør og vest og økende mot nord og øst. Det tillates innredning av museum i bygning som reguleres til spesialområde: bevaring. Bebyggelse legges slik at det dannes et åpent gårdsrom på minimum 550 m<sup>2</sup>. Kvartalene skal ha minst én gjennomgående åpning mot sør og vest. Areal i toppetasje kan maksimum utgjøre 85 % av underliggende etasje. I sokkeletasje mot vannspeil tillates forretning og bevertning med maksimum tillatt T-BRA = 350 m<sup>2</sup> per enhet.

Felt F2: En barnehage med 4 avdelinger kan innredes med minimum T-BRA = 400 m<sup>2</sup> bruksareal i eksisterende bebyggelse og ha et uteareal på minimum 1 200 m<sup>2</sup>.

## § 5. Offentlig trafikkområde

### 5.1 Vei

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

### 5.2 Fortau

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

### 5.3 Gang- og sykkelvei

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

### 5.4 Torg

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

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

#### 5.5 Annet veiareal

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

### § 6. Friområde: park

#### 6.1 Friområde – park I (med vannspeil)

Det skal opparbeides en urban park gjennom felt E. I parken anlegges et vannspeil med et minimumsareal på 700 m<sup>2</sup>. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Vannspeilets utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen. En bro skal forbinde gangarealet på tvers av vannspeilet.

#### 6.2 Friområde – park II (med vannspeil)

Det skal opparbeides park gjennom felt F som skal beplantes med variert vegetasjon. I parken skal det anlegges et vannspeil som del av et elveløp med et minimumsareal på 900 m<sup>2</sup>. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Det etableres et innløp til vannspeilet fra det gamle turbinhuset (kvernhuset). Vannspeilets utforming og sikring bestemmes endelig i utomhusplanen.

#### 6.3 Friområde – park III (med balløkke)

Det skal opparbeides balløkke i parkområdet mellom felt C og F. Parken skal opparbeides samtidig med gang- og sykkelveien. Nødvendig belysning, skilting og drenering av veien tillates i friområdet.

### § 7. Spesialområde: bevaring

#### Felt A1: Spesialområde: bevaring (kontorbygg)

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

#### Felt A2: Spesialområde: bevaring (verkstedhall)

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

#### Felt F1: Spesialområde: bevaring (kvernhus)

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

#### Felt F2: Spesialområde: bevaring (bolighus)

Karakteristiske trekk ved eksisterende bygning som hovedform på tak, bygningsvolum, fasader og vindusåpninger med opprinnelig oppdeling skal bevares. Det tillates tilbygg på bakkeplan i forbindelse med inngang og innredning av barnehage i bygningen.

#### I Felt E3 og i felles avkjørsel mellom feltene A1, E1 og D: Spesialområde: bevaring (dreieskive)

To eksisterende dreieskivers omkrets og opprinnelig plassering skal markeres utendørs på bakkeplan i et kontrasterende materiale. Bygningsdel, nivåforskjell, gangvei og liknende over dreieskiven tillates.

### § 8. Fellesområde

#### 8.1 Generelt

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

#### 8.2 Felles avkjørsel

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

### 8.3 Felles gangareal

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

## *§ 9. Rekkefølgebestemmelser*

### Offentlig veianlegg utenfor Kværnerområdet

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

### Offentlig veianlegg innenfor Kværnerområdet

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

### Felles avkjørsler

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

### Offentlig torg og friområde

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

## *§ 10. Støybestemmelser*

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

## *§ 11. Teknisk infrastruktur*

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

## *§ 12. Fjernvarme*

Området ligger i konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmenettet.



REGULERINGSBESTE  
MMELSER -  
EIENDOMMEN



## S-4762

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Turbinveien / Freserveien i Kværnerbyen, som reguleres til: -Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage / kontor - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, gang/sykkelvei, gangvei, annen veigrunn (grøntareal) -Grønnstruktur - park (felt 1-4)

**Vedtaksdato:** 05.03.2014

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201100228](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 201100228

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



## OSLO KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TURBINVEIEN / FRESERVEIEN I KVÆRNERBYEN / LODALEN Gnr. 236 bnr. 40

## § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2 201100228 datert 18.04.2013, revidert 21.10.2013.

## § 2 Formål

Området reguleres til:

- Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig / barnehage / kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, gang/sykkelveg, gangveg, annen veggrunn (grøntareal)
- Grønnstruktur – park (felt 1-4)

## § 3 Bebyggelse og anlegg: bolig / barnehage / kontor

Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende byggeområde for bolig, kontor og allmenntilgjort formål (barnehage).

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjørevei

Kjøreveien skal være felles for: gnr./bnr. 236/40,44,52 og 233/270 og senere utskilte parseller fra disse. Arealet skal opparbeides i en bredde på 5,0 meter, som vist på plankartet.

4.2 Gang- / sykkelvei

Gang- og sykkelveien skal være offentlig. Gang- og sykkelveien skal anlegges som vist på plankartet i en bredde på 3,0 m.

4.3 Gangvei

Gangveien skal være felles for: gnr./bnr. 236/40,44,52 og 233/270 og senere utskilte parseller fra disse, og opparbeides som vist på plankartet.

4.4 Annen veigrunn - grøntareal

Annen veigrunn langs offentlig gang- og sykkelvei skal være offentlig. Annen veigrunn langs felles gangvei og kjørevei skal være felles for: gnr./bnr. 236/40,44,52 og 233/270 og senere utskilte parseller fra disse og skal opparbeides parkmessig samtidig med opparbeidelse av tilliggende veiareal.

## § 5 Grønnstruktur – Park

5.1 Fellesbestemmelser

Parkarealene skal være offentlige. Det tillates oppsatt skulpturer og installasjoner for lek og opphold. Det skal opparbeides turvei gjennom parkene felt 1-3.

5.2 Park – Felt 1

Parken skal ha bestemmelser som tilliggende friområde – park I.

5.3 Park – Felt 2

Det skal opparbeides park som skal beplantes med variert vegetasjon. I parken skal det anlegges et vannspeil som del av et elveløp med et minimumsareal på 900 m<sup>2</sup>. Vannspeilet skal sikres på annen måte enn ved tradisjonell inngjerding. Det etableres et innløp til vannspeilet fra det gamle kvernhuset.

5.4 Park – Felt 3

Parken skal beplantes med variert vegetasjon og opparbeides samtidig med kjøreveien til felt F1.

5.5 Park – Felt 4

Parken skal beplantes med variert vegetasjon og opparbeides samtidig med gangveien og tilliggende annen veigrunn - grøntareal.

#### § 6 Geotekniske forhold

Ved søknad om rammetillatelse skal det for alle tiltak innenfor planområdet vedlegges analyser av grunnforholdene. Det skal redegjøres for eventuelle tiltak for sikring av grunn før det gis rammetillatelse.

#### § 7 Overvann

Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for håndtering av overvann. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak. I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Turbinveien / Freserveien i Kværnerbyen, som reguleres til

- Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig / barnehage / kontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, gang/sykkelveg, gangveg, annen veggrunn (grøntareal)
- Grønnstruktur – park (felt 1-4)

som vist på kart merket kartnummer 201100228, datert 18.04.2013 og revidert 21.10.2013.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.03.2014 sak 53. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.03.2014

Kjersti Simonnæs, bem.



LØSØRE OG  
TILBEHØR

## **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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

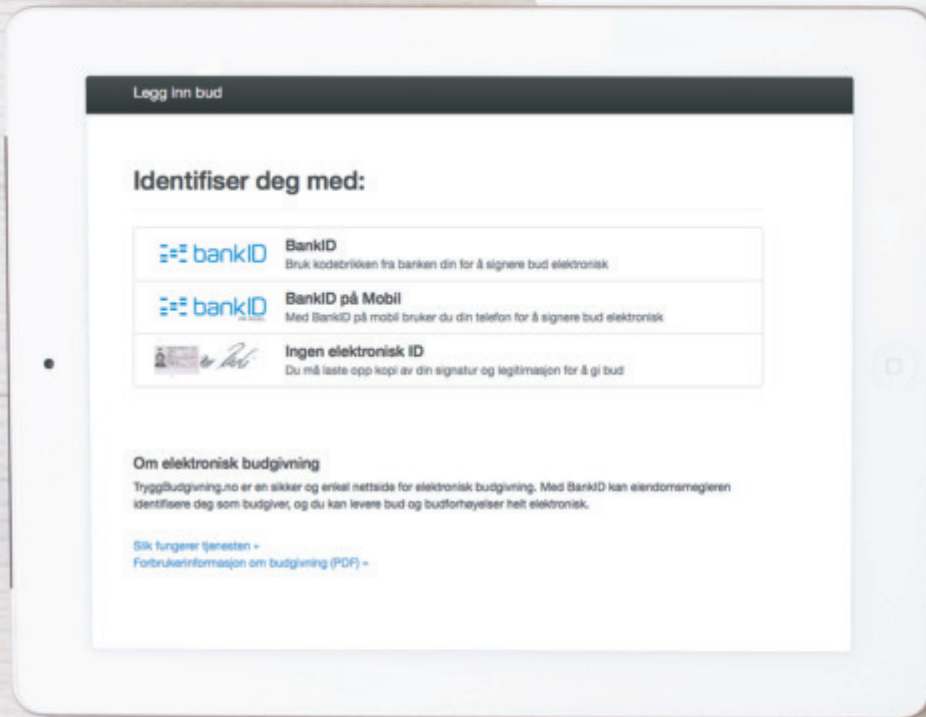
**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:**  
Turbinveien 19  
Andelsnr. 41 Orgnr. 914147816 i Oslo kommune  
**Oppdragsnummer:**  
306-24-0166

**Meglerforetak:** Komplet Eiendomsmegling AS  
**Saksbehandler:** Vegar Jenssen  
**Telefon / Mobil:** / 46 50 54 06  
**E-post:** vegar.jenssen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM:

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

<u>Låneinstitusjon:</u>	_____	<u>Referanse og tlf nr:</u>	_____
<u>Lånt kapital:</u>	_____	Kr	_____
<u>Egenkapital:</u>	_____	Kr	_____
<b><u>Totalt:</u></b>	_____	<b>Kr</b>	_____

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

<u>Navn:</u>	_____	<u>Navn:</u>	_____
<u>Fødselsdato:</u>	_____	<u>Fødselsdato:</u>	_____
<u>Adr:</u>	_____	<u>Adr:</u>	_____
<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>	<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>	<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>
_____	_____	_____	_____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

### Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
  - budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

# Notater



# Notater

