ARNLJOT GELLINES VEI 37A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæring
Tilstandsrapport
Energimerking
Informasjon fra borettslaget
Informasjon fra kommunen
S-4944.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal (WM)

Oppdragsnr.
316250080

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Gulbrandsen	Bodil Merete Nilssen

Gateadresse
Arnljot Gellines vei 37A

Poststed	Postnr
Oslo	0657

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316250080

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rutinemessig

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rettet på drenering under terrasse på alle boliger

Arbeid utført av: Fredensborg eiendom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316250080

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Midlertidig brukstillatelse da utbygger har noe gjenstående arbeider på fellesarealene

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316250080

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316250080

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Gulbrandsen	58526b450de8188ba895 254bed9dc414c478cce2	19.05.2025 18:55:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bodil Merete Nilssen	13e559288a5b103c90ef41 904971c4b72839c468	19.05.2025 18:56:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316250080

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Arnljot Gellines vei 37 A, 0657 OSLO

OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 63

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-1887 **Referansenummer:** AS1783

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg

Uavhengig Takstingeniør

jas@th1.no

948 28 631

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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



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

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

Leilighet i 9. etasje fra 2023.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Kjeller bod er oppført med stålplater og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringskjeller.
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.
Det er montert el-bil lader

Generelt oppført i støpte konstruksjoner med innfeldte trekonstruksjoner som er forblendet med tegelstein.med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Utkraget balkong utført i støpt konstruksjon med impregnerte terrassebord
Rekkverket ble målt til 121cm.
Balkongen ble målt til 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik på 3mm over en lengde på 2m.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Brukstillatelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon ved bruksattest.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme til radiatorer og til gulv på bad.
Automatsikringer
Håndslukker, sprinkleranlegg og røykvarsler

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

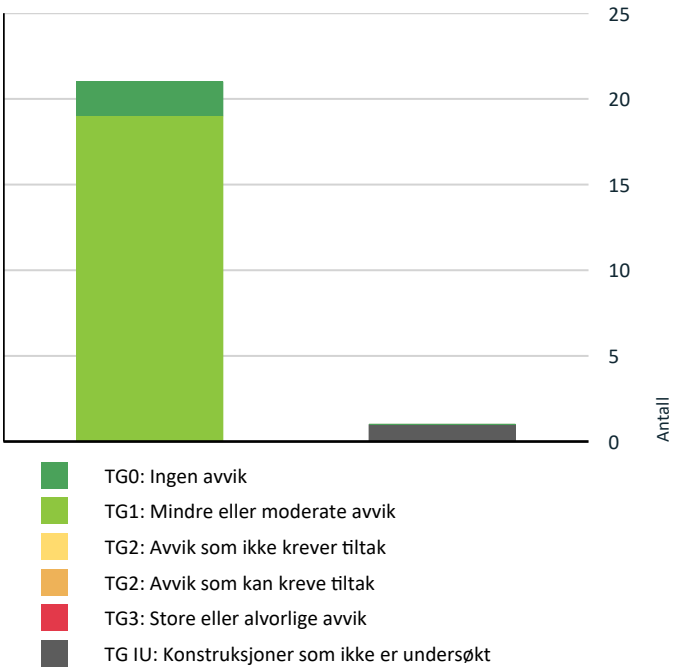
Boligbygg med flere boenheter

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

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 9. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2023

Kommentar
2023

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong utført i støpt konstruksjon med impregnerte terrassebord
Rekkverket ble målt til 121cm.
Balkongen ble målt til 8m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik på 3mm over en lengde på 2m.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Brukstillatelse.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35mm.

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

9. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltakning, da badet er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon ved bruksattest.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorer og til gulv på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer

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.
   2023

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

   Det foreligger samsvarserklæring

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Nytt anlegg i 2023. Styre sitter på dokumentasjon
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndslukker, sprinkleranlegg og røykvarsler

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

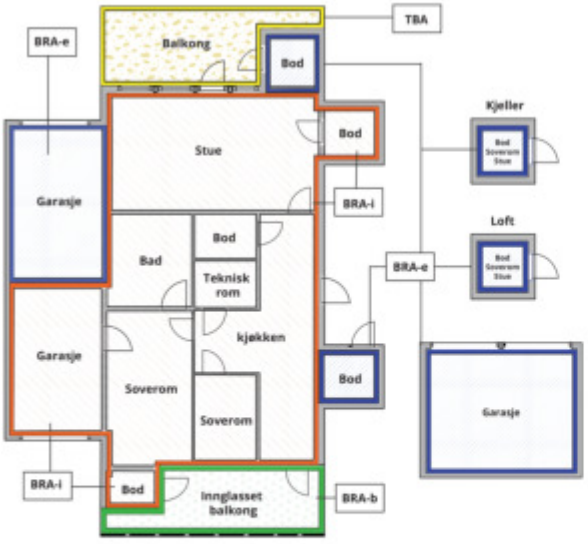
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
9. Etasje	53			53	8
Kjeller		5		5	
SUM	**53**	**5**			**8**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
9. Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 52,9m2.
Takhøyde på kjøkken ble målt til 2,57m.
Takhøyde på bad ble målt til 2,20m..
Balkongen ble målt til 7,9m2.
Bod i kjeller ble målt til 5,0m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	53	0

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Lars Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	63		0	3526.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Arnljot Gellines vei 37 A

Hjemmelshaver
Kværnerhøyden Brl Hjemmel AS

Kommentar
Fellestomt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG	927591480			Nilssen Bodil Merete, Gulbrandsen Lars

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet.
Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til mange servicetilbud, matbutikker, kjøpesentre, treningssenter mm.
Kort vei til fine turmuligheter ved bla. Svartdalsparken, Ekebergsletta mm.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme i radiatorer, og på badet er det vannbåren varme i gulv.

Opplysninger gitt av eier

Eier har ikke utført noe fagarbeid i boligen utover å ha montert garderobeskap på soverom.
Bytter filter årlig i balansert ventilasjonsanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.05.2025		Fremvist		Nei
Eier	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Skisse			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

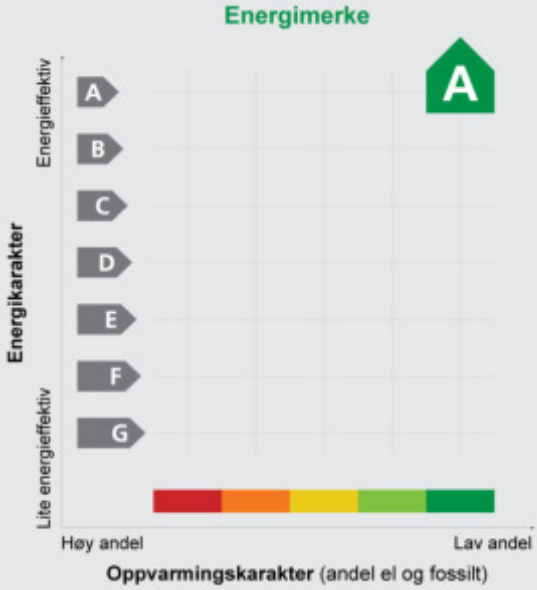
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AS1783

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Arnljot Gellines vei 37A
Postnr	0657
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	135
Bnr.	63
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0902
Merkenr.	A2023-1486342
Dato	25.05.2023



Innmeldt av	Multiconsult Norge AS v/ Jürgen Kiedaisch

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2023	
BRA:	53,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	13.04.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnljot Gellines vei 37A
Postnr/Sted: 0657 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0902
Dato: 25.05.2023 10:09:42
Energimerkenummer: A2023-1486342
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult Norge AS v/ Jürgen Kiedaisch

Gnr: 135
Bnr: 63
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	135
Bnr.	63
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Arnljot Gellines vei 37A
Postnummer	0657
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0902
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	25.05.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	139 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	145,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,57 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.04.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,46 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,46 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,69 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,40 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,28
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,720
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.5.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult Norge AS
Navn person	Jürgen Kiedaisch

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	6,4

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,5
Varmtvann	29,8
Vifter	6,0
Pumper	0,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	74,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4077 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	76,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2186 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	76,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4077 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2045 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2033 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4077 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,2 %

Kvartal Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvartal v/Anna Löfdahl
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: WM120_3005100@usermail.webmegler.no

8529818 2362/34 16.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.05.2025.

Boligselskap:	2362 Kværnerhøyden Borettslag
Organisasjonsnr:	927.591.480
Andelseier:	Lars Gulbrandsen Bodil Merete Nilssen
Leieobjektnr:	34
Adresse:	Arnljot Gellines Vei 37 A, 0657 OSLO
Andelsnummer:	34
Borettsinnskudd:	kr 1.477.500,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8656588.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- IN innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.8. og 28.2. på borettslagets felleslån.
- Tv/Bredbånd ved Global Connect. Beboer må selv inngå individuell avtale om TV/Bredbånd. Borettslaget har ikke kollektiv avtale. https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice.
- P-plassene er sikret som vedtektsfestet bruksrett. Ingen annen tinglysing. Det påløper felleskostnader for parkering.
- Det påløper administrasjonsgebyr ved eierskifte av parkering etter gjeldende satser.
- Vi forutsetter av plassen følger med hvis ikke annen informasjon gis av megler. Vedlegg som er nevnt i vedtektektene er ikke nødvendig da alle plassene er omsettelige.
- Det er installert Techem-målere i hver leilighet. Forbruket som måles er kaldt og varmt forbruksvann, samt oppvarming (gulvvarme bad og radiatorer). Fjernvarme faktureres den enkelte andel etter fjernavlesing av målerne i hver leilighet. Andelseiere betaler et akonto beløp til borettslaget hver måned og etter kalenderårets utgang blir det laget en avregning hvor hver enkelt boligeier får en årsavregning.
- 01.01.2025 øker felleskostnadene med 2,5 %. Dette beløpet vil bli øremerket vedlikehold og kommer som egen kategori på felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208119850	A	211.772.073,-	38 år 1 md.	12	01.06.2033	Flyt	5,18%

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 18.716,– pr. md.
Herav:

Kameraovervåkning	45,-
A konto fjernvarme	868,-
Felleskostnader	2.410,-
Vedlikeholdsfond	61,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS01	15.332,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 18.380,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	610,-	185.214,-	15.456,-	3.447.798,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98208119850	3.447.418,-	14.881,-	01.06.2033	4.007,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.448.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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 Gine Kronberg tlf.22 89 62 51 ev. pr. e-post: gine.kronberg@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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kværnerhøyden Borettslag , 0 , e-post: kvaernerhoyden@styrerommet.no.

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. 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

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets navn:**
Ny eier:	**Fødselsdato:**	**Leilighetens adresse:**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2362
KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2362

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KVÆRNERHØYDEN 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

Hege Røyert er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rolf Otto Torbjørn Ergon og Arlyne Joy Lander Moi er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret kunngjorde ledige styreverv på Vibbo 24. februar, men har ikke mottatt noen henvendelser.

Imidlertid er det gledelig å meddele at alle sittende styremedlemmer, inkludert styreleder, har uttrykt ønske om å fortsette i sine verv for en ny periode. Vi setter stor pris på deres engasjement og vilje til å bidra til borettslagets beste.

Innstilling

- Hege Røyert velges som styreleder for 1 år
- Thor Aksel Kaspersen velges som styremedlem for 2 år
- Rabyie Vurucu velges som styremedlem for 2 år
- Vibeke Sørlie velges som styremedlem for 2 år
- Martine Kittilsen velges som varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

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

- Hege Røyert

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

- Rabiye Vurucu
- Thor Aksel Kaspersen
- Vibeke Sørli

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

- Martine Kittilsen

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

I 2024 gjennomførte vi 19 styremøter. Under følger en oppsummering av styrets arbeid og de viktigste hendelsene i borettslaget gjennom året 2024, samt noe om hva som er å vente i 2025.

Ettårsbefaring

I juni gjennomførte vi ettårsbefaring av borettslaget. For å sikre en grundig og upartisk vurdering, engasjerte styret uavhengige fagfolk for å vurdere dører og låsesystemer, fjernvarmeanlegg og uteområder. Befaringene avdekket flere avvik som ble rapportert til utbygger, Fredensborg Bolig.

Vi har gjennom året hatt løpende dialog med utbygger om utbedring av mangler og feil. Dessverre er det fortsatt noen uavklarte punkter, og styret jobber aktivt for å få disse løst til det beste for borettslaget.

Fjernvarme

En av de største utfordringene vi har stått overfor i 2024 har vært problemer med fjernvarmeanlegget. Etter gjentatte klager fra beboere og grundig undersøkelse, ble det iverksatt tiltak for å utbedre situasjonen. Lørenskog Rør har gjennomført utskifting av ventiler og en omfattende regulering av anlegget. Dette arbeidet har vært krevende og har involvert tilgang til leilighetene. Heldigvis ser det nå ut til at fjernvarmeanlegget fungerer som det skal. Dersom noen beboere likevel skulle oppleve kalde badegulv eller radiatorer må dere ta kontakt med utbygger via samhandlingsportalen Locka.

Avregning av fjernvarme

For å sikre rettferdig fordeling av varmekostnader, har styret inngått avtale med Techem for avlesning og avregning av fjernvarme. Dette innebar programmering av individuelle målere i hver leilighet. Vi forventer at dette vil gi en mer nøyaktig og rettferdig fordeling av varmekostnadene fremover. OBOS vil gjennomføre avregningen i samarbeid med Techem. Første avregningsperiode blir fra 1. mai 2024 til 31. desember 2024. Avregningsvedlegget for den enkelte leilighet er tilgjengelig i Techem beboerappen.

Støyproblematikk

Flere beboere har rapportert om plagsom støy fra togtrafikken. Styret har tatt disse klagene på alvor og har støttet initiativ for å undersøke saken grundig. Vi har vært i kontakt med fagkyndige for eventuelt å gjennomføre uavhengige støymålinger. Vi har også kontaktet planmyndighetene som har pålagt utbygger å gjennomføre uavhengige kontroller. Styret vil fortsette å følge opp denne saken og informere om fremdriften.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

HMS er et fokusområde for styret. Styrets medlemmer gjennomførte HMS-kurs i regi av OBOS i mai 2024. Vi har tatt i bruk en HMS-modul i Styreportalen som hjelper oss med å strukturere og systematisere dette viktige arbeidet. Det er utarbeidet nye rutiner for brannvern og andre viktige HMS-områder. Vi oppfordrer alle beboere til å bli kjent med disse rutinene, som er tilgjengelig på Vibbo.

Økonomi og felleskostnader

Borettslaget har en sunn økonomi. Til tross for økte kostnader på flere områder, har vi besluttet å holde felleskostnadene uendret. Dette er mulig takket være god økonomistyring og noen kostnadsbesparende tiltak. Prognosen for 2025 viser et overskudd på nok 466.035,-. Vi har også konvertert felleslånet til et grønt boliglån, noe som har gitt gunstigere rentebetingelser for borettslaget. Hagegruppa søkte og fikk tildelt tilskudd på nok 40.000,- fra Bymiljøetaten til spiselige og pollinerende vekster.

Styret har i løpet av 2024 inngått alle lovpålagte og nødvendige serviceavtaler. Disse avtalene sikrer en kostnadseffektiv drift av borettslaget og bidrar til å opprettholde en høy standard på fellesarealene og de tekniske installasjonene.

Videre har vi besluttet å etablere et eget vedlikeholdsfond for fremtidige utgifter. Dette fondet vil sikre at vi har økonomiske midler tilgjengelig når større vedlikeholdsoppgaver må utføres. Fra og med 2025 vil cirka 2,5 % av de totale felleskostnadene bli satt av til dette fondet.

Uteområder, hagegruppa og beplantning

Deler av uteområdene er fremdeles ikke overtatt av borettslaget. Dette gjelder områdene der utbygger har ønsket å etablere en blomstereng (området mellom den store gressplenen og hus C) samt eng- og gressområdene rundt hus B og C. Dette tiltaket har vist seg å være krevende. Styret vil gå en sluttbefaring av områdene sammen med utbygger våren 2025 for å avklare om områdene kan overtas.

For å forbedre og vedlikeholde våre felles uteområder, har styret vedtatt å investere i et automatisk vanningsanlegg. Vanningsanlegget ble montert høsten 2024 og tas i bruk for første gang i 2025. Dette vil sikre jevnlig vanning av grøntarealer og redusere behovet for kostnadskrevende manuell innsats.

Styret har bestilt to store støpejernsurner som vil bli plassert slik at vi unngår uønsket kjøring på gressplenen ved nedkjøring til garasjen og utenfor hus C. Det er også planlagt å etablere en ny steintrapp fra inngangsdøren ved bygg A og ned til Fagerliveien.

Hagegruppa har utarbeidet planer for beplantning som ble lagt fram og vedtatt på årsmøtet. Første del av planen er godkjent av styret og ble gjennomført på dugnad sommeren 2024. Vi gleder oss til å se resultatene av arbeidet til hagegruppa i de kommende sesongene. Hagegruppa arrangerte flere plante- og lukedugnader i løpet av sommeren. Vi minner om at Hagegruppa er en åpen gruppe for alle beboere.

Utleiepraksis

Styret har gjennomgått og strammet inn praksisen for bruksoverlating (utleie) av leiligheter. Dette er gjort for å sikre at vi overholder borettslagslovens bestemmelser og for å opprettholde et stabilt bomiljø. Alle andelseiere som leier ut sin bolig må søke om godkjenning fra styret. Korttidsutleie av hele boligen utover 30 dager totalt per år er søknadspliktig og all korttidsutleie må varsles senest 14 dager i forkant.

Drift og vedlikehold

Styret har også jobbet med å få en fullstendig oversikt over serviceavtaler og vedlikeholdsbehov. Dette arbeidet vil fortsette inn i 2025 for å sikre at vi alltid har optimale avtaler og rutiner på plass.

Områder der vi har gjennomført større oppgraderinger og vedlikehold/reklamasjoner har vært garasjeporten, Defigo-låssystem, dørpumper og UPS for heisen i A-bygget.

Vi har også fått montert kameraovervåkning i garasjen og bodområdet etter innbruddsraidet i 2023. Nye postkasseskilt er montert, og rutiner for bestilling av nye skilt er utarbeidet.

For å gjøre det enklere for det sittende og kommende styrer å holde oversikt over bygningsmassen og planlegge vedlikehold, vil vi i løpet av 2025 ta i bruk vedlikehold- og bærekraftsmodulen på Styrerommet.no. Her kan vi planlegge og prioritere prosjekter, samle historikk på gjennomførte tiltak og dokumentasjon av bygningsmassen.

Bomiljø og trivsel

Styret har håndtert enkelte klager på støy fra beboere. Det har også vært noen episoder med kasting av søppel i fellesarealer og på naboens terrasse/ balkonger. Vi oppfordrer alle til å vise hensyn til sine naboer og respektere husordensreglene.

For å tilrettelegge for parkering av barnevogner har vi inngått en gunstig leieavtale med Nygård Fabrikker om leie av en parkeringsplass i garasjen. Vi har montert gittervegger og lås for å sikre trygg oppbevaring av barnevognene. Hagegruppa har fått et lite hjørne til oppbevaring av utstyr.

For å imøtekomme beboernes behov, har vi også jobbet med å forbedre parkeringsmulighetene for gjester, sykler og motorsykler. Dette arbeidet vil fortsette i 2025.

Vi har også fått på plass bookingsystem av takterrassen i bygg A.

Etterstad Vel

I mai vedtok styret å melde borettslaget inn i Etterstad Vel. Etterstad Vel er en aktiv velforening som engasjerer seg i lokalsamfunnet og jobber for å skape et godt bomiljø for beboerne på Etterstad. Kværnerhøyden Borettslag ønsker å være en del av dette arbeidet og mener at innmelding i Etterstad Vel vil være til fordel for våre beboere. Styret er på jakt etter en beboer som kan delta på velmøtene på vegne av borettslaget. Om dette er noe du kunne tenke deg, så ta kontakt med styret.

Takk!

Styret vil benytte anledningen til å takke alle beboere for tilliten og samarbeidet gjennom året. Har du spørsmål eller innspill til styrets arbeid, er du alltid velkommen til å kontakte oss via Vibbo.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat på kr 8 770 021 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 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen på kr 8 514 746. 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 på kr 828 105 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vedrørende feilpostering av konsulenthonorar:
Styret ønsker å gjøre oppmerksom på en feilpostering i regnskapet knyttet til konsulenthonorar. Følgende kostnader, som til sammen utgjør kr 50 636, er feilaktig ført under posten for vedlikeholdskostnader:

- Nore VVS AS: kr 41 111
- Tradeco AS: kr 9 525

Disse kostnadene gjelder konsulenthonorar og skulle korrekt vært spesifisert i note 7 til regnskapet, sammen med øvrige kostnader for konsulenthonorar.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 591 480, KUNDENR. 2362

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**832 708**	**746 000**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		8 770 021	27 150 726
Tilført bygg		0	-252 220 000
Tilført tomt		0	178 662
Tillegg for nye langsiktige lån		0	251 454 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	10 844	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-270 722	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-8 514 746	-26 562 394
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	115 714
Investering i aksjer/andeler		0	-30 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-4 603**	**86 708**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**828 105**	**832 707**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 654 373	2 607 586
Kortsiktig gjeld	-826 268	-1 774 879
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**828 105**	**832 707**

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 591 480, KUNDENR. 2362

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		11 738 760	6 666 536	12 070 080	12 070 080
Innkrevde felleskostnader	2	2 606 466	1 674 090	3 084 828	3 084 828
Innbetalinger		0	106 595	0	0
Ladeinntekter EL-bil		57 337	27 461	40 000	40 000
Andre inntekter	3	67 841	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 470 404**	**8 474 682**	**15 194 908**	**15 194 908**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-10 575	-14 000	-21 150
Styrehonorar	5	-130 000	-75 000	-130 000	-150 000
Avskrivninger	15	-10 844	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 992	0	-14 000	-15 000
Andre honorarer		0	0	-100 000	0
Forretningsførerhonorar		-133 335	-73 865	-134 000	-141 000
Konsulenthonorar	7	-49 473	-2 406	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-463 035	-51 146	-411 000	-446 615
Forsikringer		-231 486	-125 457	-221 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-369 701	-298 536	-618 000	-415 591
Energi/fyring	10	-548 238	-443 834	-1 150 000	-957 339
TV-anlegg/bredbånd		-10 394	-4 440	-13 000	-11 344
Andre driftskostnader	11	-536 925	-131 799	-359 000	-674 834
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 522 754**	**-1 217 058**	**-3 174 000**	**-3 152 873**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**11 947 650**	**7 257 624**	**12 020 908**	**12 042 035**
Innbetalt andel fellesgjeld		8 514 746	26 562 394	0	0
DRIFTSRESULTAT		**20 462 396**	**33 820 018**	**12 020 908**	**12 042 035**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	48 187	7 461	0	0
Finanskostnader	13	-11 740 562	-6 676 753	-11 920 000	-11 576 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 692 375**	**-6 669 292**	**-11 920 000**	**-11 576 000**
ÅRSRESULTAT		**8 770 021**	**27 150 726**	**100 908**	**466 035**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 770 021	0		
Til annen egenkapital		0	27 150 726		

KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	252 220 000	252 220 000
Tomt		107 000 000	107 000 000
Andre varige driftsmidler	15	259 878	0
Aksjer og andeler	16	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**359 509 879**	**359 250 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		67 947	67 899
Andre kortsiktige fordringer	17	61 690	77 461
Driftskonto OBOS-banken		633 306	1 455 117
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 340
Sparekonto OBOS-banken		891 394	1 001 769
SUM OMLØPSMIDLER		**1 654 373**	**2 607 586**
SUM EIENDELER		**361 164 251**	**361 857 587**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 5 000		355 000	355 000
Opptjent egenkapital	18	35 810 123	27 040 102
SUM EGENKAPITAL		**36 165 123**	**27 395 102**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	216 376 860	224 891 606
Borettsinnskudd	20	107 766 000	107 766 000
Annen langsiktig gjeld	21	30 000	30 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**324 172 860**	**332 687 606**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		223 572	149 532
Skyldige offentlige avgifter		0	7 455
Påløpte renter		63 257	1 468 958
Påløpte kostnader		55 826	132 382
Energiavregning	22	43 044	0
Annen kortsiktig gjeld	23	440 569	16 551
SUM KORTSIKTIG GJELD		**826 268**	**1 774 879**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**361 164 251**	**361 857 587**
Pantstillelse	24	359 220 000	359 220 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025
Styret i Kværnerhøyden Borettslag

Tor Aksel Kaspersen/s/

Hege Røyert/s/ *Vibeke Sørlie/s/*

Camilla Vik/s/ *Rabiye Eva Vurucu/s/*

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 342 676
A konto fjernvarme	231 136
Garasjeleie	51 300
Diverse	38 340
Energiavregning	-1 160
Refusjon ladestrøm	-55 826
Kapitalkostnader på IN-lån	11 750 363
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-11 603
Overført til kapitalkostnader	-11 738 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 606 466**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon brannutrykning	4 241
Salg av sykkelstativ	23 600
Tilskudd Bymiljøetaten	40 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**67 841**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 850, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 992.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 313
OBOS Prosjekt AS	-27 158
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 003
Andre konsulenthonorarer	-7 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-49 473**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 776
Drift/vedlikehold elektro	-2 116
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 442
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 209
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-41 111
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 696
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 369
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 317
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-463 035**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-215 921
Renovasjonsavgift	-153 780
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-369 701**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-147 567
Fjernvarme	-349 936
Andre fyringskostnader	-50 736
SUM ENERGI / FYRING	**-548 238**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-32 000
Driftsmateriell	-3 145
Vaktmestertjenester	-357 661
Vakthold	-26 226
Snørydding	-22 000
Andre fremmede tjenester	-65 772
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 850
Andre kontorkostnader	-834
Porto	-25
Kontingenter	-3 550
Bank- og kortgebyr	-2 464
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-536 925**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 367
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 759
Andre renteinntekter	61
SUM FINANSINNTEKTER	**48 187**

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-11 738 760
Renter på leverandørgjeld	-1 802
SUM FINANSKOSTNADER	**-11 740 562**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2023	252 220 000
SUM BYGNINGER	**252 220 000**

Tomten ble kjøpt i 2022.
Gnr.135/bnr.63
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2024	53 847	
		53 847
Vannanlegg		
Tilgang 2024	216 875	
Avskrevet i år	-10 844	
		206 031
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**259 878**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-10 844**

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 1 000 Pålydende: 30 Balanseført verdi: 30 000.
Den samlede aksjekapital i Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	61 690
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**61 690**

NOTE: 18

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 113 320
Egenkapital fra IN tidligere	26 562 394
Egenkapital fra IN 2024	8 514 746
Reduksjon EK fra IN	-1 380 337
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**35 810 123**

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: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Renter 31.12: 5,35%, løpetid 40 år

Opprinnelig 2023	-251 454 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	26 562 394	
Nedbetalt i år, IN	8 514 746	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-216 376 860**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2033.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken**	**Første avdrag er 30/06-2033**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2033	
35		1 450
57		1 600
47		1 650
24		1 700
29		1 800
16		1 950
52, 53		2 350
30		2 400
17, 56		2 550
51		2 600
60, 61		2 650
64, 65		2 700
55, 68, 69		2 800
62		2 900
63		2 950
67		3 050
42, 43, 44		3 150
26		3 250
48, 49		3 300
2, 3		3 350
6, 7		3 500
10, 11		3 550
14, 15		3 600
18, 19, 39		3 650
22, 23		3 750
27		3 800
34		3 900
38		3 950
28		4 150

	4 350
1, 4, 54	4 700
58	4 850
5, 8	4 900
9, 12	4 950
13, 21, 66	5 000
25	5 050
70	5 100
32, 33	5 150
37	5 200
36	5 250
41	5 400
45	5 500
46	5 600
50	5 650

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-107 766 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-107 766 000**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Kværnerhøyden BRL Hjemmel AS	-30 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-30 000**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-462 272
SUM INNTEKTER	**-462 272**
KOSTNADER	
Administrasjon	51 049
Fjernvarme	338 994
SUM KOSTNADER	**390 043**
Uoppgjorte avregninger	29 185
SUM ENERGIAVREGNING	**-43 044**

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: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Nygård Boligutvikling Holding AS	-16 551
Purregebyr	-35
Påløpte renter til utbygger	-423 983
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-440 569**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	107 766 000
Pantelån	216 376 860
Beregnede IN-forpliktelser	33 696 803
TOTALT	**357 839 663**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	252 220 000
Tomt	107 000 000
TOTALT	**359 220 000**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1XZ4N-YYI5G-2YOHQ-4JUP0-XNWZT-6DGTA

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.25
Selskapsnummer: 2362 **Selskapsnavn:** KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Hege Røyert er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rolf Otto Torbjørn Ergon og Arlyne Joy Lander Moi er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hege Røyert

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Rabiye Vurucu

☐ Thor Aksel Kaspersen

☐ Vibeke Sørli

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Martine Kittilsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KVÆRNERHØYDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 927591480
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 09:00 til 10. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

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:**
> Hege Røyert er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Rolf Otto Torbjørn Ergon og Arlyne Joy Lander Moi er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styret kunngjorde ledige styreverv på Vibbo 24. februar, men har ikke mottatt noen henvendelser.

Imidlertid er det gledelig å meddele at alle sittende styremedlemmer, inkludert styreleder, har uttrykt ønske om å fortsette i sine verv for en ny periode. Vi setter stor pris på deres engasjement og vilje til å bidra til borettslagets beste.

Innstilling

- Hege Røyert velges som styreleder for 1 år
- Thor Aksel Kaspersen velges som styremedlem for 2 år
- Rabyie Vurucu velges som styremedlem for 2 år
- Vibeke Sørlie velges som styremedlem for 2 år
- Martine Kittilsen velges som varamedlem for 1 år

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Hege Røyert (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Røyert

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Thor Aksel Kaspersen (34 stemmer)
Vibeke Sørli (34 stemmer)
Rabiye Vurucu (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thor Aksel Kaspersen
Vibeke Sørli
Rabiye Vurucu

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martine Kittilsen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martine Kittilsen

Ordens- og trivselsregler for Kværnerhøyden Borettslag

Vedtatt i styremøte 5. september 2023

1. Formål og omfang

Sammen skaper vi et godt og trivelig bomiljø!

Styret skal etter beste evne påse at borettslaget fungerer økonomisk og praktisk. Styret er tilgjengelig for beboernes meninger, klager og forslag.

Ordens- og trivselsreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordens- og trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Støy og aktiviteter

Innomhus: Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger senest 3 dager før.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager (man-fred) klokken 08.00-20.00
- Lørdag klokken 12.00-18.00
- Søndag og helligdager forbudt

Utomhus: Felles uteområder, inkludert lekeplassen og takterrassene, skal ikke benyttes slik at dette sjenerer andre beboere. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i borettslaget. Dette gjelder alle dager. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet på uteområdene utover kl. 23.00 skal beboerne varsles på Vibbo senest 3 dager før.

Generelt skal det ikke forekomme unødig støy etter kl. 23.00. Dette omfatter også høylytt snakking/roping.

3. Bruk av boligen

Leiligheten: Ved utleie er det andelseiers plikt å søke om tillatelse. Søknad om fremleie skal sendes til styret i god tid før eventuell bruksoverlatelse, og styret skal holdes oppdatert med fullt navn og kontaktinformasjon til alle leietakere.

Beboerne skal sørge for:

- at boligen har gyldig innboforsikring
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende
- at avtrekksventiler og varmlufts ventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- at våtrom med avløp og ventilasjon er vedlikeholdt
- at alt elektrisk anlegg og utstyr tilhørende leiligheten er vedlikeholdt
- at brannutstyr virker som det skal (brannvarslere og slukningsutstyr)
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Balkong/terrasse: Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp levegger, markiser, parabolantenne, varmepumpe, malingsarbeid eller lignende.

Beboerne skal sørge for:

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong/terrasse eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at ingen gjenstander faller eller blåses ut fra vinduer eller balkonger.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende
- beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkongen som kan utgjøre en fare for andre.
- Det er lov for beboere å benytte gassgrill og elektrisk grill på terrasse og balkong
- Kullgrill og engangsgriller er ikke tillatt, med hensyn til brannvern.

4. Fellesarealer

Beboerne skal holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Gjenstander som blir etterlatt i fellesområdene vil kunne bli fjernet med en ukes varsel. Søppel, sko, barnevogner, pyntegjenstander og lignende, skal av trivsel- og sikkerhetshensyn ikke plasseres i felles ganger.

Barnevogner og sykler kan plasseres på anvist plass i garasjen.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Husholdningsavfallet skal sorteres etter Oslo kommunes regler. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. All annen form for søppel, så som glass, større emballasje, bygningsmaterialer, møbler, farlig avfall etc. må bringes til gjenvinningsstasjon av den enkelte selv.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og andre dyr til boligene

Samtlige fellesdører skal alltid være låst.

5. Parkering og bruk av fellesgarasje

Alle beboere plikter å opptre forsvarlig i sin bruk av felles garasjeanlegg. Dette innebærer å kjøre varsomt inn og ut av bygget, samt inne i anlegget. Alle adkomstveier til garasjen skal til enhver tid være låst.

Bruk av borettslagets parkeringsfelter og garasje anses som godkjennelse av ordensreglene.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Garasjeplass: All parkering i garasjen skal være på egen parkeringsplass og innenfor oppmerket felt. På garasjeplassen er det kun tillatt å oppbevare ett sett bildekk og skiboks/takstativ i tillegg til kjøretøy.

Andre gjenstander vil kunne bli fjernet for andelseierens regning med en ukes varsel. Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlig avfall (olje, batteri og lignende) inne i garasjeanlegget. Reparasjonsarbeid som medfører søl av olje/bensin og lignende er ikke tillatt.

Annen parkering: All sykkelparkering skal skje i stativer ute og i garasjen, eventuelt i egen bod. Mopeder og motorsykler skal parkeres på beboers egen garasjeplass innenfor oppmerkede felter.

Gjester må benytte gateparkering i Arnljot Gellines vei i henhold til offentlig regulering.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Hunder skal ikke urinere ved inngangspartiene. Alle dyr som ferdes på fellesområdene, inne eller ute, skal holdes i bånd.

7. Kommunikasjon

Vibbo (vibbo.no/kvaernerhoyden) er Kværnertoppen Borettslags interne hjemmeside som gjør det enkelt å kommunisere med alle beboerne. Her vil styret legge ut oppdateringer og viktige beskjeder, med utsendelse av både e-post og SMS.

Beboerne kan enkelt registrere seg og holde kontaktinformasjonen sin oppdatert, og få tilgang til alt de trenger av informasjon om boligselskapet på innlogget side.

8. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

9. Klager

Styret i Kværnerhøyden borettslag skal bidra til at regler og vedtekter i borettslaget overholdes. Dersom det oppstår konflikter mellom beboere som ikke lar seg løse gjennom dialog, kan styret bistå. Klage på nabo bør først tas opp med denne. Klager på beboer som ønskes eller krever styrebehandling skal alltid leveres skriftlig og signert til styrets leder eller styret via Vibbo.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. En skriftlig advarsel med rimelig rettingsfrist fra styret er første instans og i ytterste konsekvens kan mislighold føre til krav om fravikelse/utflytting og salg.

***

Vedtekter

for
Kværnerhøyden Borettslag Org. nr. 927 591 480

Vedtatt på stiftelsesmøte den 15.6.2021
Oppdatert 24.10.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 5000,-.

2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
   - stat,
   - fylkeskommune,
   - kommune,
   - selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
   - stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
   - selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4. Utbygger kan eie andeler i borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-12.

5. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

7. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Kommunikasjon

1. Styret avgjør hvordan meldinger og liknende til andelseierne skal gis. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Meldinga skal gis på en trygg og hensiktsmessig måte.

2. Når en andelseier skal gi meldinger og liknende til borettslaget, kan han eller ho gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den epostadresse eller på den måten laget har fastsett for dette formålet.

3. Krav i borettslagsloven eller disse vedtekter om at meldinger og liknende skal være skriftlige eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

4. Enkelte andelseiere disponerer hver sitt avgrensede utomhusareal i tilknytning til den enkelte bolig som avmerket på Utomhusplan i opprinnelig prospekt. Borettslaget kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Andelseierne kan ikke sette opp gjerde eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Plattinger utenfor husene skal i utgangspunktet etableres i den størrelse, utførelse og materialvalg som følger av utomhusplanen og opprinnelig levering for tilsvarende plattinger. Andre materialvalg og løsninger for etablering av uteplassene kan ikke velges uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. I utomhusplanen er det lagt føringer for valg av beplantning m.v. for å gi prosjektet et helhetlig uttrykk. Eventuell supplering av beplantning eller endringer i utomhusplanen er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke

6. Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

7. Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

4-2 Bruksrett til p-plass

1. Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Utbygger forbeholder seg retten til å tildele bruksrett og fordeling av p-plasser. P-plassene inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen.

   a. Det kan ikke fattes vedtak av styret eller generalforsamlingen som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte andelseiere som er gitt bruksrett til p-plass samtykker til dette, med mindre annet framkommer av disse vedtekter

   b. Det framgår 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 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

   c. Disse garasjeplassene kan omsettes/selges til andre andelseiere, hvis ikke den den følger med overføring/salg av borettslagsandelen den er knyttet til. Det er ikke anledning til å disponere garasjeplass i borettslaget uten å samtidige være andelseier.

4-3 Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget

1. Parkeringsplassen kan leies ut til andre etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

2. Utbygger vil eie og disponere over usolgte p-plasser iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX.

3. Iht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX har naboeiendommen bruks- og adkomst rett til [5] p-plasser i borettslagets garasje.

4. Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. 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 handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

1. En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligene disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Overlating av bruk

1. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

2. Utbygger, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget knyttet til leie til eie-konseptet. Utbygger har rett til å overlate bruken av boligene til brukere som har inngått avtale om leie til eie-konseptet. Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

3. Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
    a. andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
    b. andelseieren er en juridisk person,
    c. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
    d. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
    e. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

5. 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.

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

7. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

8. 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).

4-6 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, markterrasser, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

3. Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 513 og 5-15.

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

6. Kameraovervåking i fellesareal

1. Borettslaget kan installere kameraovervåking (IVA) i fellesarealer for å forebygge innbrudd, tyverier og alvorlig hærverk.
2. Kameraovervåkning skal kun dekke områder som har vært utsatt for innbrudd, tyverier og alvorlig hærverk. Plassering og vinkling av kamera skal gjøres med tanke på dette.
3. Kameraene kan kobles til en døgnbemannet alarmstasjon. Ved utløst alarm får operatør opp sanntidsvideo og kan aksjonere ved bruk av høyttalere som monteres sammen med kameraene.
4. Opptakene skal lagres i inntil 7 dager og slettes automatisk etter dette.
5. Utstyr for opptak og lagring skal befinne seg i avlåst og sikret rom som kun er tilgjengelig for styrets sikkerhetsansvarlige og styreleder.
6. Styret velger en sikkerhetsansvarlig som sammen med styreleder har tilgang til og ansvar for opptaksutstyr og for etterlevelse av premissene for overvåkningen. All tilgang til opptak skal loggføres med dato og begrunnelse.
7. Opptak kan kun leveres ut til politi eller påtalemyndighet som et ledd i etterforskning av alvorlige kriminelle handlinger. All utlevering skal dokumenteres skriftlig av styreleder og sikkerhetsansvarlig. Overvåkningen skal aldri brukes til annet enn avdekking av alvorlig kriminalitet som innbrudd, tyverier og grovt hærverk.
8. Ingen andelseiere eller beboere, bortsett fra styrets sikkerhetsansvarlige eller styreleder, kan kreve tilgang til opptak.
9. Installasjon av kameraovervåkning skal ikke begrense andre fysiske tiltak for å motvirke innbrudd, tyverier og hærverk.
10. Kameraovervåkningen skal varsles forskriftsmessig med skilt.
11. All kameraovervåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover og regler. for persondata og personvern (GDPR).

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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. Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig.

3. Kostnader forbundet med garasjeplass fordeles på andelseiere med bruksrett til p-plass med likt beløp pr p-plass som disponeres.

4. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver bolig. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

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

6. 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).

7-2 Betaling av felleskostnader

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

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 -4 andre medlemmer med 1-2 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 kan velge nestleder blant sine medlemmer.

9-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

9-3 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:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
c. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f. 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 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.

3. Styret avgjør hvordan generalforsamling skal gjennomføres. Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlinga skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger system som sikrer at krav til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemning kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukest en trygg metode for å bekrefte identiteten til deltakerne.

10-3 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 forretningsfører.

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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

DYRØ OG MOEN AS
v/Marius Bjørge
Hovfaret 4
0275 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.05.2023
Marius Bjørge	201911268 - 107 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	ARNLJOT GELLINES VEI 37 A-C	Eiendom:	135/63/0/0
Tiltakshaver:	NYGÅRD BOLIGUTVIKLING HOLDING AS	Søker:	DYRØ OG MOEN AS, v/Marius Bjørge
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Arnljot Gellines vei 37 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbebyggelse som vi mottok 21.04.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket utenom en mindre del av uteareal på terreng, som vist på utomhusplan (dokument 103, fil 18).

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Tømrerarbeider: Gerikter
- Utomhus/landskapsutforming: Beplantning av utomhusarealer pga. årstid
- Ventilasjon: Finjustering av luftmengder

Gjenstående arbeider skal være utført innen søknad om ferdigattest, senest 01.01.2024.

Vilkår i den videre prosessen

Det er gitt midlertidige dispensasjoner for de to gjenstående vilkårene for midlertidig brukstillatelse. Disse vilkårene må oppfylles innen 01.10.2023.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse
Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Før det gis brukstillatelse for boligene, skal fortau (fra Arnljot Gellines vei til broen i Fagerlia) og del av Fagerlia privatvei være opparbeidet og ferdigstilt
- Før det gis brukstillatelse for boligene skal regulert veiareal være ferdig opparbeidet

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
NYGÅRD BOLIGUTVIKLING HOLDING AS, Stensberggata 25, 0170 OSLO





Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C	Rombenevnelse	25.10.21	ESE	MB
B	Supplerende informasjon rammesøknad; målsetting	07.01.20	MB	MB
A	Supplerende informasjon rammesøknad	11.10.19	SC	MB

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
Hovfaret 4, 0275 Oslo ● + 47 23 32 74 70 ● post@dmarkitekter.no

DYRØ & MOEN ARKITEKTER

PROSJEKT
Arnljot Gellines vei 35
Nygård Boligutvikling Holding AS
Gnr.135 /Bnr. 63 Arnljot Gellines vei 35 0657 Oslo

Plan, Bygg A, 9. et.

STATUS	MÅL
Rammesøknad	1:100
DATO: 01.06.2019	SIGN.: E.Eide
KONTR.: M.Bjørge	
TEGNINGSNR.: A20-A-09	REV.: C

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anna Löfdahl
ARNLJOT GELLINES VEI 37A

Dato: 16.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512300
8529817

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.135 BNR. 63

Vi viser til bestilling av 20250516 for ARNLJOT GELLINES VEI 37A.

GNR. 135 BNR. 63

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.2017.

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

3526.6 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

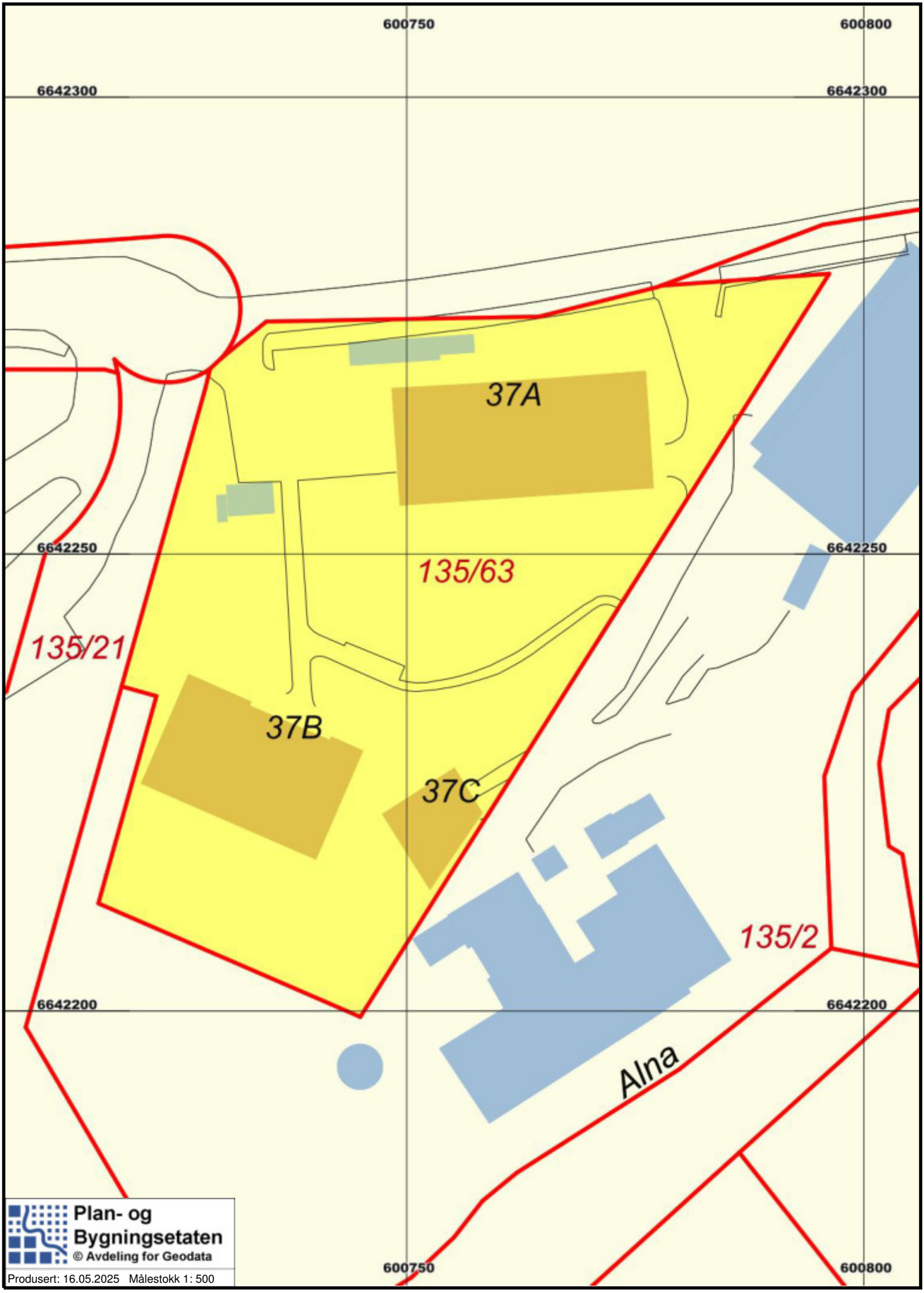
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

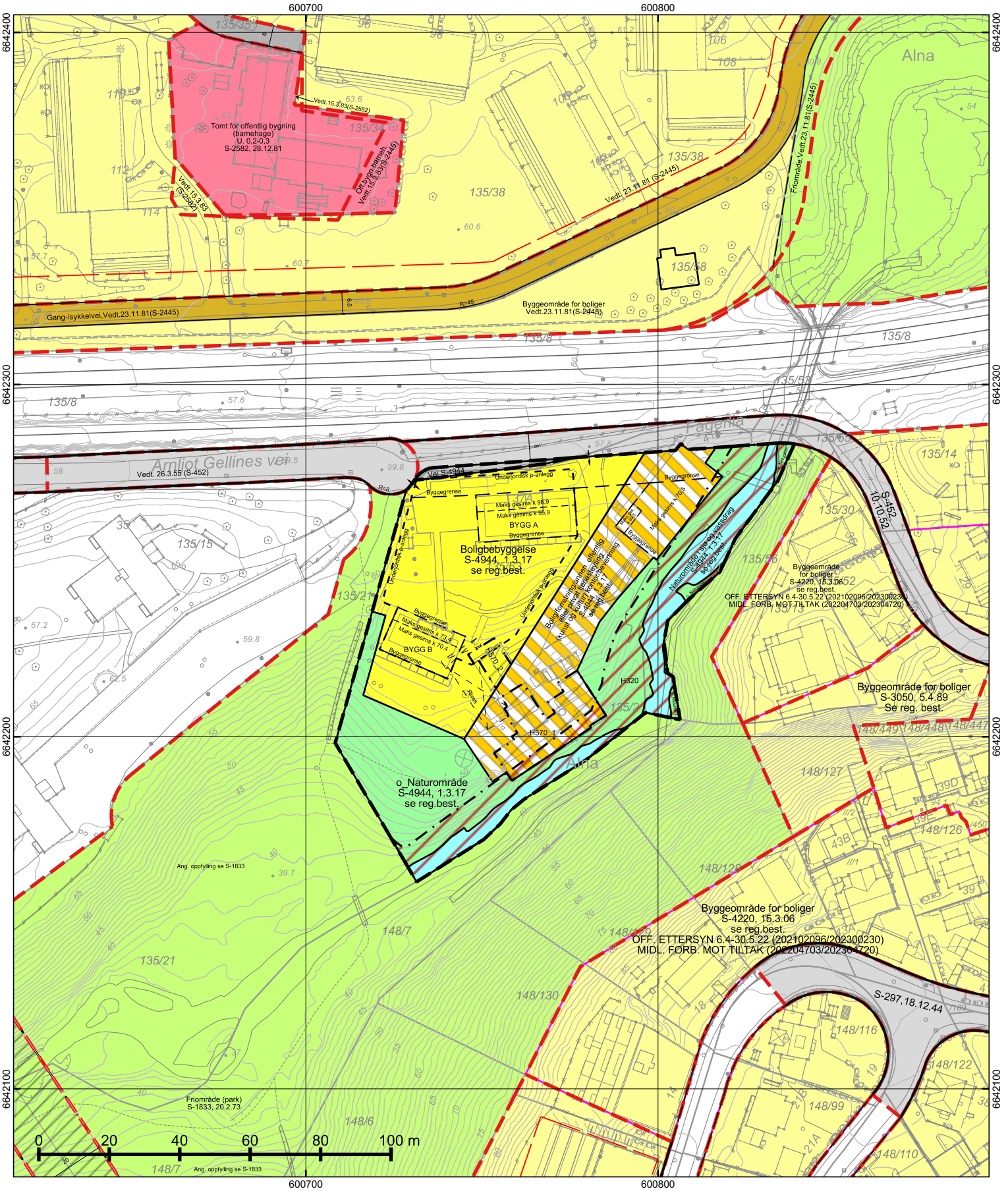
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600750
600800
6642300
6642300
37A
6642250
6642250
135/63
135/21
37B
37C
135/2
6642200
6642200
Alna
600750
600800
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.05.2025 Målestokk 1: 500



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

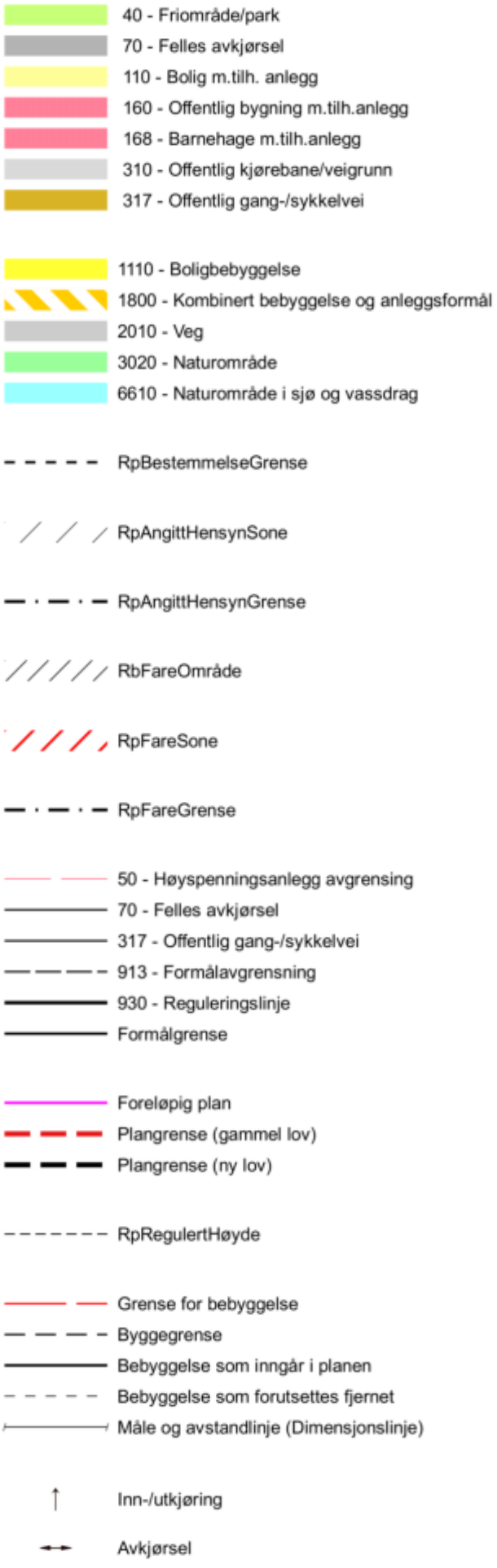
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143117/ 86512300
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 37A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 135/63

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

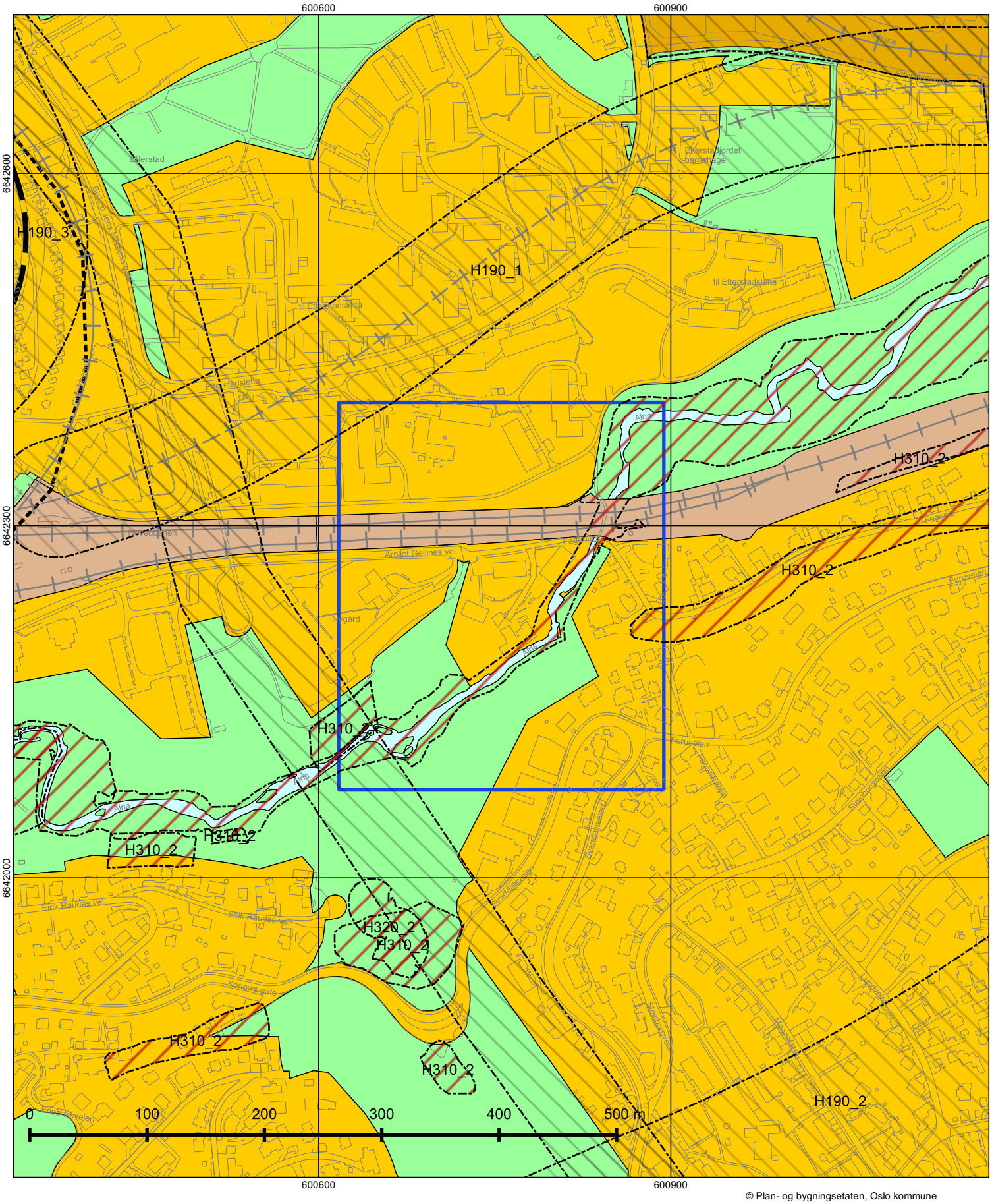
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143117/ 86512300
Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 37A
Gnr/Bnr: 135/63

Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143117/86512300
Deres ref.: 42215/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-4944.PDF

Oslo

S-4944

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser, alternativ 2, for Arnljot Gellines vei 35, Svartdalen.

Vedtaksdato: 01.03.2017
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201401120
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201401120

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ARNLJOT GELLINES VEI 35
GNR. 135, BNR. 2 M.FL.

§ 1 *Avgrensning av området*
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OIB-201401120-2 og datert 14.03.2016.

§ 2 *Arealformål og hensynssoner*
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kunst og kultur)/ kontor/ bevertning

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg

Grønnstruktur
- Naturområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Naturområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner
- Flomfare H320
- Bevaring kulturmiljø H570_1, H570_2

§ 3 *Fellesbestemmelser*

3.1 Utnyttelse
Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) skal ikke overstige %-BRA = 148 %.
Parkering for bil på terreng medregnes i utnyttelsen med 18 m^2 per plass.

3.2 Avkjørsel
Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.3 Parkering
Parkering for bil og sykler skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo, den tette byen. Min. 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for personer med funksjonsnedsettelse.

Det skal etableres gjesteparkering for boligbebyggelsen på terreng i tilknytning til adkomst vest for bygg A og i underjordisk parkeringskjeller. Det skal etableres gjesteparkering for de resterende formålene vest for det tidligere næringsbygget ved Fagerlia. Sykkelparkering skal plasseres ved inngangspartiene for blokkene og i parkeringskjeller.

3.4 Gangvei og sti

Det skal etableres en gangvei gjennom området fra Fagerlia mellom bygg A og det tidligere næringsbygget, og frem til det verneverdige fabrikkbygget. Gangveien skal være adkomst til det verneverdige fabrikkbygget og det tidligere næringsbygget mot Fagerlia. Gangveien skal kobles sammen med stien til Svartdalsparken. Stien bør utformes uten inngrep i terreng og vegetasjon. Der stien ligger i naturområdet, se § 7.

3.5 Ubebygde arealer og vegetasjon

Eksisterende terreng og vegetasjon ned mot Alnavassdraget skal i størst mulig grad bevares, med unntak av tiltak for sikring av bygninger og vegetasjon mot flom og erosjon. Det skal ikke bygges støttemurer som er til hinder for bevegelse ned mot elverommet. Ved plassering av interne veier og adkomst skal det tas hensyn til eksisterende terrengforhold slik at skjemmende skjæringer, fyllinger og større terrenginngrep unngås.

Nordvest på planområdet skal det plasseres vegetasjonsskjerm og støyreduserende elementer for å skjerme uteoppholdsarealene for støy fra jernbanen.

3.6 Uteoppholdsareal

Det skal være minst 1000 m² felles uteoppholdsareal. Felles takterrasser kan inkluderes i beregningen av felles uteoppholdsareal.

Hver boenhet skal ha privat uteareal i direkte tilknytning til boenheten, på tak, balkong eller terreng. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal forbeholdes boligene.

Det skal anlegges lekeplass plassert nordvest i planområdet. Støyskjerming kan utformes som en del av lekearealene.

Over underjordisk parkeringskjeller skal det være minimum 60 cm jorddybde og egne plantekasser for større planter.

Det skal benyttes belysning som gir godt opplyste gangveier, samtidig som de ikke gir sjenerende lys for leilighetene som ligger på bakkeplan.

3.7 Utomhusplan/ Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan/landskapsplan for hele planområdet i målestokk 1:200, samt takterrasser i målestokk 1:100. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, trær som bevares, vegetasjon, oppholdsarealer, terrengtilpasning mot naboeiendommene, lekeplasser, kjørearealer, gangareal, sykkelparkering, bilparkering, avfallshåndtering og overvannshåndtering.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente planen før midlertidig brukstillatelse gis.

3.8 Leilighetsfordeling

For alle nybygg gjelder at maksimum 35 % av leilighetene i tiltaket skal ha et bruksareal på 35-50 m² BRA, og minst 40 % skal ha et bruksareal på mer enn 80 m² BRA hvorav inntil 20

% kan bygges som en kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca 20 m² BRA integrert. Det tillates ikke boenheter under 35 m^2.

3.9 Støy

Anbefalte grenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), eller nyere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn for uteoppholdsarealer ved utarbeiding av søknad om tillatelse til tiltak.
Alle leiligheter skal ha minst en stille side.
Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

3.10 Overvann

Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndtering skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipent, eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndteringen, og valg av løsning skal begrunnes. Ved søknad om tiltak skal det utføres ROS-analyse som dokumenterer at avrenning og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

3.11 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 4 *Bebyggelse og anlegg – bolig*

4.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsegrenser som angitt på plankartet.

Balkonger kan krage ut over byggegrenser med inntil 2,5 meter fra veggliv, men må da være minimum 3 meter over ferdig planert terreng.

De siste 3 meterne opp til maksimal gesims ved kote 98,9 og kote 73,4 skal kun benyttes til takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner, samt rekkverk og støyskjerming. På bygg A kan takoppbygg for heis og trapp maksimalt utgjøre 50 m^2 og på bygg B kan takoppbygg for heis og trapp maksimalt utgjøre 25 m^2.

Parkeringskjeller skal plasseres innenfor bestemmelsegrense på plankartet og skal bygges helt under terreng slik at det ikke blir terrengfyllinger høyere enn eksisterende terreng.

Avfallsstasjoner plasseres ved innkjøring fra snuplass ved Arnljot Gellines vei.
Avfallsstasjoner skal være nedgravde.

4.2 Utforming

Innenfor området skal det sørges for at bygningene både har arkitektonisk slektskap og godt arkitektonisk uttrykk. Farger skal være nedtonet. Fasade som vender mot jernbane skal utføres

slik at den ikke oppfattes som lukket og introvert. Fasadekledning skal virke dempende på refleksjonsstøy fra jernbanen.

Ny bebyggelse skal formes som punkthus med flate tak. Det skal etableres takterrasser. Takterrassen skal utformes med inndeling i –, og møblering av ulike oppholdssoner. Minst 20 % av takterrassen skal beplantes, med minimum 40 cm vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder. Alle bygningselementer på takterrassen skal integreres i bygningens helhetlige utforming. Rekkverk på takterrassen på blokk B skal trekkes inn 3 meter fra ytterkant gesims som vender mot Svartdalsparken. Takterrassene skal skjermes mot støy fra jernbanen. Skjermingen skal utføres i transparente materialer.

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 m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Sokkelhøyde skal ikke være mer enn 1 meter over ferdig planert terreng.

§ 5 *Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som angitt på plankartet.

Det tidligere industribygget mot Fagerlia kan rives eller ombygges. Bygningen skal ha et industrielt preg i form og uttrykk.

Det skal etableres takterrasse på det tidligere industribygget. Takterrassen skal utformes med inndeling i –, og møblering av ulike oppholdssoner. Alle bygningselementer på takterrassen skal integreres i bygningens helhetlige utforming Takterrassene skal skjermes mot støy fra jernbanen. Skjermingen skal utføres i transparente materialer.

De siste 3 meterne opp til maksimal gesims ved kote 70,5 skal kun benyttes til takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner, samt rekkverk og støyskjerming. Takoppbygg kan utgjøre maksimalt 75 m^2.

Eksisterende verneverdig fabrikkbygning skal bevares og settes i stand, jf. § 9.2.

§ 6 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Vei*

Veien skal opparbeides som vist på kartet.

§ 7 *Grønnstruktur – Naturområde*

Naturområdet skal være offentlig.

Eksisterende terreng og vegetasjon i naturområdet skal bevares. Det tillates kun tiltak i terrenget for sikring av bebyggelse mot flom og erosjon. Vegetasjon langs elveløpet tillates kun fjernet for sikring mot flom og erosjon og for vedlikehold av eksisterende bebyggelse.

Ny sti som forlengelse av gangvei ned til Svartdalsparken skal følge terrenget med hensyn til fall.

Alle søknadspliktige tiltak som berører naturområdet skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse før det fattes vedtak.

I anleggsperioden for ny bebyggelse skal arealer innenfor Grønnstruktur- Naturområde være sikret mot utfylling og påvirkning fra byggeplass.

§ 8 *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – Naturområde i sjø og vassdrag*

Areal regulert til naturområde i sjø og vassdrag er i sin helhet avsatt til hensynssone flom, jf. § 9.1

§ 9 *Hensynssoner*

9.1 Flom og erosjonsfare H320

Bebyggelse og terreng som omfattes av faresonen skal sikres mot flom og erosjon. I bebyggelse skal rom med gulv lavere enn nivå for 100 års flom, kun tillates benyttet til tiltak der oversvømmelse har liten konsekvens (tiltak med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser), med mindre det utføres tiltak som sikrer mot konsekvenser av flom. Rom som omfattes av faresonen kan ikke benyttes til varig opphold.

Nødvendige sikringstiltak mot flom og erosjon i hensynssonen H320 skal tilpasses eksisterende bygninger og terreng.

9.2 Bevaring kulturmiljø H570

H570_1

Bebyggelse som omfattes av hensynssonen på plankartet skal bevares og tillates ikke revet.

Bygningens eksteriør skal bevares. I tilfeller der eksteriør har blitt endret i forhold til originalt/ tidligere uttrykk kan det tilbakeføres til opprinnelig/ eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/ eldre elementer som vinduer, dører, kledning, taktekking mm bevares. Det kan tillates endringer av eksteriør i forbindelse med sikring mot flom og erosjon innenfor hensynssone H320.

Fabrikkbygningens eksteriør og pipe skal tilbakeføres til originalt uttrykk. Det kan tillates enkelte terrenginngrep rundt fabrikkbygningen innenfor en avstand av 4 meter fra fasadeliv der terreng forsøkes tilbakeført til originalt nivå. Disse terrenginngrepene skal ikke innebære oppsetting av støttemurer eller andre elementer som hindrer fri passasje rundt bygning. Sikringsgjerde mot Alnaelva kan tillates.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt grunnet brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

H570_2

Denne delen av bygningen kan demonteres for oppføring av ny boligbebyggelse, men skal da gjenoppbygges. Ved gjenoppbygging skal fotavtrykket etter eksisterende bygning følges, og det skal benyttes mest mulig gjenbruk av demonterte materialer.

Den midtre delen mellom hensynssonene kan rives, mellom 3 til 6 meters bredde, for å lage en passasje og opprettholde kontakt og bevegelse mellom Fagerlia og Svartdalsparken.

§ 10 *Rekkefølgebestemmelse*

10.1 Før det gis brukstillatelse for boligene, skal den verneverdige fabrikkbygningen være sikret mot videre forfall, og eksteriør skal være tilbakeført til opprinnelig/ eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

10.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal asfalterte dekker i skråningen mellom eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes med rene, drenerende masser og revegeteres med stedegen vegetasjon.

10.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene, skal vegetasjon som fjernes i forbindelse med sikringstiltak være reetablert med stedegen vegetasjon.

10.4 Før det gis brukstillatelse for boligene, skal fortau (fra Arnljot Gellines vei til broen i Fagerlia) og del av Fagerlia privatvei være opparbeidet og ferdigstilt.

10.5 Før det gis brukstillatelse for boligene skal regulert veiareal være ferdig opparbeidet.

10.6 Før det gis brukstillatelse for boligene skal det etableres støyskjerm mot jernbanesporet. Skjermen skal være mellom 2 og 4 meter høy, og inntil 150 meter lang.

10.7 Før det gis brukstillatelse for boligene, skal trappen (turveiforbindelsen) fra Arnljot Gellines vei og ned til Alnaelva, gjennom arealet regulert til friområde (park) vest for planområdet, settes i stand. Istandsetting skal skje i samråd med Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.03.2017 sak 44. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.03.2017

Une Brita Skoe, 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Arnljot Gellines vei 37A
Andelsnr. 34 Orgnr. 927591480 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
316-25-0080

Meglerforetak: Kvartal Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Anna Löfdahl
Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 98 44 46 44
E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

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:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

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.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. 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